

**UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA – UFPB  
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS – CCJ  
COORDENAÇÃO DO CURSO DE DIREITO – CAMPUS JOÃO PESSOA  
COORDENAÇÃO DE MONOGRAFIA**

**FRANCISCO PEREIRA DA SILVA JÚNIOR**

**A RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIOS NAS CONSTRUÇÕES  
HABITACIONAIS RESIDENCIAIS**

**JOÃO PESSOA  
2019**

**FRANCISCO PEREIRA DA SILVA JÚNIOR**

**A RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIOS NAS CONSTRUÇÕES  
HABITACIONAIS RESIDENCIAIS**

Trabalho de Conclusão de Curso  
apresentado ao Curso de Graduação em  
Direito de João Pessoa do Centro de  
Ciências Jurídicas da Universidade  
Federal da Paraíba como requisito parcial  
da obtenção do grau de Bacharel em  
Direito.

Orientador: Dr. Wladimir Alcibíades  
Marinho Falcão Cunha

**JOÃO PESSOA  
2019**

S586r Silva Junior, Francisco Pereira da.

A RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIOS NAS CONSTRUÇÕES  
HABITACIONAIS RESIDENCIAIS / Francisco Pereira da Silva  
Junior. – João Pessoa, 2019.

58 f.

Orientação: Wladimir Alcibiádes Marinho Falcão Cunha.  
Monografia (Graduação) – UFPB/CCJ.

1. Responsabilidade civil. 2. Consumidor. 3. Vícios. 4.  
Direito Imobiliário. I. Cunha, Wladimir Alcibiádes Marinho  
Falcão. II. Título.

UFPB/ CCJ

CDU \_\_\_\_\_

**FRANCISCO PEREIRA DA SILVA JÚNIOR**

**A RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIOS NAS CONSTRUÇÕES  
HABITACIONAIS RESIDENCIAIS**

Trabalho de Conclusão de Curso  
apresentado ao Curso de Graduação em  
Direito de João Pessoa do Centro de  
Ciências Jurídicas da Universidade  
Federal da Paraíba como requisito parcial  
da obtenção do grau de Bacharel em  
Direito.

Orientador: Dr. Wladimir Alcibíades  
Marinho Falcão Cunha

DATA DA APROVAÇÃO: 06 DE maio DE 2019

BANCA EXAMINADORA:



**Prof. Dr. WLADIMIR ALCIBÍADES MARINHO FALCÃO CUNHA  
(ORIENTADOR)**



**Prof. Dr. ALFREDO RANGEL RIBEIRO  
(AVALIADOR)**

10,0 (dez)



**Profa. Dra. RAQUEL MORAES DE LIMA  
(AVALIADORA)**

## RESUMO

A responsabilidade civil surge a partir da circunstância de alguém ser compelido a ressarcir o prejuízo a outrem pela prática de um ato ilícito, podendo essa responsabilidade se dar de forma objetiva ou subjetiva, definida a partir das relações contratuais ou da lei. A construção civil enquanto indústria de transformação de insumos em um produto final, especificamente a habitação residencial, tem uma fundamental importância quanto às relações jurídicas contratuais e à qualidade do produto ofertado, visto que estes podem incorrer em produtos que apresentem vícios, quer sejam aparentes ou ocultos, que resultará na responsabilização civil do incorporador ou construtor perante o consumidor ou adquirente do imóvel. Através de pesquisa bibliográfica, buscou-se correlacionar o tipo de responsabilidade com o tipo de contrato que foi firmado entre as partes, visto que a construção civil possui um rol de possíveis contratos que podem ser firmados, como o contrato de incorporação imobiliária e os contratos de empreitada. A partir da legislação, jurisprudência e doutrina foram delimitadas as hipóteses dos prazos de garantia, prescricional e decadencial, bem como a possível extrapolção do prazo para surgimento dos vícios ocultos a partir da teoria da vida útil. Através da análise da legislação consumerista, avaliou-se a possibilidade de utilização das normas técnicas da ABNT como fonte de direito nas relações de consumo de compra e venda de imóveis, com a respectiva responsabilidade civil do incorporador ou construtor.

**Palavras-chave:** Responsabilidade Civil. Consumidor. Vícios. Direito imobiliário.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b>	6
<b>2 RESPONSABILIDADE CIVIL</b>	9
2.1 RESPONSABILIDADE SUBJETIVA E OBJETIVA	9
2.2 RESPONSABILIDADE CONTRATUAL E EXTRA CONTRATUAL	12
2.2.1 Ato ilícito	13
2.2.2 Dano	14
2.2.3 Nexo causal	15
2.3 VÍCIOS POR INSEGURANÇA E POR INADEQUAÇÃO	16
<b>3 RESPONSABILIDADE CIVIL NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL</b>	20
3.1 CONTRATO DE EMPREITADA	20
3.1.1 Empreitada sob administração	21
3.1.2 Empreitada de mão de obra ou de labor	22
3.1.3 Empreitada mista ou de labor e materiais	23
3.1.3.1 <i>O prazo de garantia, decadencial e prescricional</i>	25
3.2 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	26
3.3 OUTRAS HIPÓTESES DE RESPONSABILIDADE CIVIL DECORRENTE DA CONSTRUÇÃO CIVIL	36
3.4 TEORIA DA VIDA ÚTIL	38
<b>4 NORMAS TÉCNICAS COMO FONTE DE DIREITO</b>	42
4.1 A NORMA DE DESEMPENHO (NBR 15.575) E A VIDA ÚTIL DAS CONSTRUÇÕES	44
4.2 O PROGRAMA BRASILEIRO DA QUALIDADE E PRODUTIVIDADE DO HABITAT (PBQP-H)	46
4.3 LEGITIMIDADE	47
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	53
<b>REFERÊNCIAS</b>	56

## 1 INTRODUÇÃO

O direito imobiliário pode ser definido como sendo o ramo do direito privado que regula as relações entre as partes em relação a propriedade imobiliária, ou seja, a propriedade de bens imóveis. Entretanto, o direito imobiliário não regula apenas as relações referentes à propriedade dos imóveis, sua atuação se estende além das relações de compra e venda de imóveis, abrangendo ainda a locação imobiliária, o registro dos imóveis, a incorporação imobiliária, as relações condominiais, a regularização de imóveis em inventários e divórcios e os distratos imobiliários, sendo estes regulados conforme a recém-publicada lei 13.786/18.

A construção civil contribuiu com cerca de 5% (cinco por cento) do Produto Interno Bruto no ano de 2017, de acordo com os dados publicados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (2018, p. 20). De acordo com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC (2018, p. 3) – no ano de 2018 “foram lançadas 98.562 novas unidades habitacionais”, as vendas de novos imóveis “somaram 120.142 unidades”, resultando em um total de 21.580 unidades vendidas a mais do que as lançadas, havendo ainda uma oferta de 124.028 novas unidades disponíveis para comercialização no 4º trimestre de 2018 (CBIC, 2018, p. 14).

Essas relações de compra e venda conforme dito anteriormente são reguladas pelo direito imobiliário, sendo importante as relações jurídicas entre as partes contratantes, principalmente no que se referem a qualidade dos produtos ofertados, bem como a sua garantia após a entrega ao cliente, uma vez que envolve valores financeiros consideráveis decorrentes dessas relações contratuais. Além disso o imóvel residencial figura entre os principais sonhos de consumo da população brasileira.

Contudo, a partir da entrega do imóvel ao adquirente esse sonho de consumo pode, por vezes, se tornar um verdadeiro pesadelo, pois não raro são os surgimentos de vícios na edificação, sejam estes aparentes ou ocultos, situações que vão desde o surgimento de manchas na pintura, fissuras em paredes, descolamento de cerâmicas, vazamentos, infiltrações pela cobertura, esquadrias ou fachadas da edificação, podendo ainda surgir problemas mais graves como a trinca de elementos componentes do sistema estrutural, como vigas, pilares e lajes, trazendo assim um risco para adquirente, visto que o imóvel pode até entrar em colapso e vir a ruir,

podendo assim ceifar vidas dos moradores da edificação, bem como de população circunvizinha à edificação.

A necessidade de responsabilização civil do construtor ou incorporador surge devido ao amparo que deve ser dado ao adquirente do imóvel de possíveis prejuízos que possa vir a sofrer.

O estudo em pauta irá se situar na área de responsabilidade civil, especificamente com base no Código Civil e no Código de Defesa do Consumidor, abordando a solução de conflitos na relação consumerista quando do surgimento de vícios em imóveis habitacionais residenciais.

O trabalho em pauta utilizará o método de abordagem dedutivo, através de coleta de dados concernentes a pesquisas bibliográficas, estudo da legislação vigente, coleta de jurisprudência correlata e análise jurídica de casos concretos.

No primeiro capítulo, buscou-se uma análise sobre os aspectos mais importantes da responsabilidade civil, os elementos que a compõe, suas características e espécies. Não menos importante, foi realizado um panorama acerca das teorias envolvendo o tema.

No segundo capítulo delineou-se as relações contratuais imobiliárias, correlacionando, a partir da modalidade contratual, o tipo de responsabilização civil que deve ser aplicada, bem como os prazos de garantia legal previsto, decadencial e prescricional, fazendo ainda uma abordagem quanto a Teoria da Vida Útil que prever que os referidos prazos podem ser definidos a partir da expectativa de vida útil do produto adquirido.

Em seguida, buscou-se abordar a utilização de normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) como fonte de direito, visto que o Código de Defesa do Consumidor preza que os produtos comercializados devem atender a certos requisitos técnicos, podendo tais requisitos estarem contidos em tais normas. Por outro lado, a jurisprudência predominante entende que as normas técnicas não têm força de lei. Todavia, legislações mais recentes começam a exigir o atendimento a alguns requisitos técnicos normativos para que as edificações possam ser financiadas com recursos públicos, a citar o Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), que exige que as edificações que vierem a ser financiadas com recursos do programa “Minha Casa Minha Vida” devem atender ao referido programa de gestão e qualidade.



Por último, buscou-se delimitar quem são as partes legítimas para propor a ação de responsabilidade civil, visto que há uma grande variedade de relações contratuais imobiliárias, que podem ser através da incorporação ou construídas em regime de condomínio, trazendo assim hipóteses de legitimar o condomínio para proposição de ação em alguns casos, bem como a possibilidade dos agentes financeiros participarem no polo passivo da relação jurídica processual, no caso em que houver defeito na construção.

## 2 RESPONSABILIDADE CIVIL

A palavra “responsabilidade” origina-se do latim *re-spondere*, que encerra a ideia de segurança ou garantia da restituição ou compensação do bem sacrificado. Teria, assim, o significado de recomposição, de obrigação de restituir ou ressarcir. (GONÇALVES, 2016, p. 57).

Historicamente podemos dizer que o conceito de responsabilidade civil teve como maior revolução de sua base jurídica a *Lex Aquilia* no direito romano, que apesar de data incerta, remonta aos tempos da República da antiga sociedade romana, tal revolução teve tão grande repercussão que teve como denominação de *aquiliana*, onde um dos grandes marcos foi designação da responsabilidade extracontratual em oposição a responsabilidade contratual, surgindo, de acordo com Pereira (2018, p. 5) a *Lex Aquilia* foi um marco tão acentuado, que a ela se atribui a origem do elemento “culpa”, como fundamental na reparação do dano.

A responsabilidade civil é entendida como sendo a circunstância de alguém ser compelido a ressarcir o prejuízo a outrem pela prática de um ato ilícito, quer por dolo, quer por culpa (FILOMENO, 2016, p. 210).

Remontando a contemporaneidade de legislação pátria, temos que na esfera cível, qualquer ação ou omissão pode gerar o dever de indenizar, desde que esse viole direito ou cause dano a outrem, conforme previsão do art. 186 do Código Civil de 2002.

Decorrido esse breve histórico em relação à responsabilidade civil, cabe tecer breves comentários sobre as teorias que são usualmente utilizadas pelos doutrinadores quanto à natureza da norma jurídica violada, sendo classificada em contratual e extracontratual, bem como em razão da culpa, neste caso classificadas em subjetiva e objetiva, o qual passaremos a discorrer a seguir.

### 2.1 RESPONSABILIDADE SUBJETIVA E OBJETIVA

A partir da introdução do conceito de culpa, passou esta a ser elemento de obrigação de reparação, formulando assim a teoria da culpa, ou subjetiva, no qual teria como premissa que em não havendo culpa, não haveria a responsabilidade de indenizar, dessa forma o lastro para a validade de tal teoria se baseia na prova de culpa do agente, sendo assim o pressuposto necessário para efetivação da

indenização. Dessa forma a responsabilidade do agente causador do dano somente será configurada se o mesmo agiu com dolo ou culpa.

Por outro lado, a lei pode impor, em determinadas situações e a certas pessoas, a obrigação de reparação, mesmo com o agente tendo cometido o dano sem culpa, nascendo assim o conceito da responsabilidade legal ou objetiva, sendo necessário apenas que sejam comprovados o dano e o nexo de causalidade, sendo o elemento culpa abstraído.

A diferença entre a responsabilidade subjetiva e objetiva está no fato desta última não exigir a prova de culpa do agente para que seja obrigado a reparar o dano, dessa forma a responsabilidade acaba se fundando no risco, entretanto o nexo de causalidade é fundamental, visto que não se pode atribuir a responsabilização a quem não tenha dado causa ao evento. Para Gonçalves (2016, p. 60), nessa classificação estariam contidos casos de culpa presumida entre as hipóteses de responsabilidade subjetiva, uma vez que se firmam na ideia de culpa, mesmo que essa seja presumida.

Cabe registrar um breve adendo referente às mudanças históricas entre os conceitos de responsabilidades. De acordo com Gonçalves (2016, p. 60), “alguns autores reportam que nos primeiros tempos do direito romano a responsabilidade era objetiva”, porém fundamentada na ideia de vingança, passando posteriormente para o conceito fundamentado na culpa do autor, baseada agora no risco, tal como concebido atualmente, passando assim a ser a responsabilidade subjetiva, atualmente volta a responsabilidade a ser objetiva, entretanto distanciada do conceito de vingança, mas sim por entender que a culpa é insuficiente para regular todos os casos de responsabilidade.

A evolução histórica em nosso ordenamento jurídico pátrio decorreu a partir do Código Civil de 1916, Lei 3.071/1916, no qual previa a responsabilidade civil naquele diploma legal adotando a teoria da culpa como seu pressuposto para realizar as indenizações reclamadas por prejudicados, quer seja pela ação ou omissão, dolosa ou culposa, de outrem, conforme se depreendia do art. 156, *in verbis*:

Art. 156. Aquele que, por **ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência, violar direito, ou causar prejuízo a outrem**, fica obrigado a reparar o dano. A verificação da culpa e a avaliação da responsabilidade regulam-se pelo disposto neste Código, arts. 1.521 a 1.532 e 1.542 a 1.553. (BRASIL, 1916, on-line, grifo nosso)

A partir da vigência do Código de Defesa do Consumidor, Lei 8.078/90, foi introduziu o conceito de responsabilidade objetiva para o fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador, além do fornecedor de serviços, conforme consta nos artigos 12 e 14 do referido diploma legal:

Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.

Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos. (BRASIL, 1990, on-line)

O CDC trouxe assim em sua redação a responsabilidade objetiva, de forma que o requerente prejudicado deverá apenas demonstrar a existência de ato ilícito, do dano e do nexo de causalidade, estando assim sanados os requisitos necessários a responsabilidade civil, prescindindo assim se o agente agiu ou não com culpa, ressalvadas apenas os casos excludentes referentes a culpa exclusiva da vítima, comprovação que não colocou o produto no mercado ou que não existe defeito no produto ou serviço.

Passados mais de uma década após a promulgação do CDC, o Código Civil de 2002, Lei 10.406/02, traz inovações, de modo que não deixou de forma integral a responsabilidade subjetiva, adequou o conceito de responsabilidade objetiva em seu artigo 927, tratando agora de forma direta quanto a aplicação da responsabilidade objetiva, nestes termos:

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem. (BRASIL, 2002, on-line).

Assim o CC/2002 traz uma abordagem dualista da responsabilidade civil, tendo a cláusula geral da responsabilidade subjetiva prevista no art. 186, enquanto o art. 927, em seu parágrafo único, trouxe a cláusula geral da responsabilidade objetiva.

Denota-se que o ordenamento jurídico brasileiro se adaptou aos novos conceitos existentes sobre a responsabilidade civil, visando a busca da justiça social e conseqüentemente a resolução dos litígios correlatos ao tema.

## 2.2 RESPONSABILIDADE CONTRATUAL E EXTRACONTRUAL

A dicotomia entre a responsabilidade contratual (negocial ou obrigacional) e extracontratual (delitual ou aquiliana) remonta ao surgimento da *Lex aquilia*, de onde se originou o termo responsabilidade aquiliana para as responsabilidades além do pactuado em contrato, no qual extrapolava os limites das obrigações contratuais, apesar do uso da expressão responsabilidade aquiliana não ser adequado seu uso aos tempos atuais.

No momento em que um contrato é realizado entre as partes entra em vigor as obrigações mútuas entres os mesmos, de forma que havendo descumprimento, de uma ou ambas as partes, das cláusulas estabelecidas em contrato, irá originar o dever de indenizar a parte prejudicada pela parte devedora.

De outro modo a responsabilidade extracontratual advém do “descumprimento de um dever genérico e universal de não causar danos” (NETTO, *et al.*, 2018, p. 93), ou seja, “neste tipo de responsabilidade o agente infringe um dever legal” (GONÇALVES, 2016, p. 62).

Para Gonçalves (2016, p. 63), enquanto na responsabilidade contratual existe a prévia convenção entre as partes que não é cumprida, na extracontratual não há nenhum vínculo jurídico existente entre o causador do dano e a vítima, quando da prática do ato ilícito por aquele.

Em nosso ordenamento jurídico o Código Civil distinguiu as duas espécies de responsabilidade, “disciplinando genericamente a responsabilidade extracontratual nos arts. 186 a 188 e 927 e s.; e a contratual, nos arts. 395 e s. e 389 e s., omitindo qualquer referência diferenciadora.” (GONÇALVES, 2016, p. 63)

A responsabilidade contratual abrange ainda o inadimplemento ou mora relativos a qualquer obrigação, mesmo que essa tenha se originado a partir de um negócio unilateral, como por exemplo, o testamento, a procuração ou promessa de recompensa, ou mesmo originário de lei, a citar, a obrigação de alimentos. Por outro lado, a responsabilidade extracontratual compreende a violação dos deveres gerais

de abstenção ou omissão, aos direitos reais, aos direitos de personalidade e aos direitos do autor.

Entretanto essa dualidade de tratamento entre os conceitos de responsabilidade não é pacífica, visto que alguns autores são adeptos da tese unitária ou monista, visto que os efeitos são uniformes, pouco importando os aspectos sob os quais se apresente a responsabilidade civil no campo jurídico. Tal entendimento se alicerça no fato de que em ambos os casos se requer as seguintes condições: o dano, o ato ilícito e a causalidade.

“Esta convicção é, hoje, dominante na doutrina. Nos códigos de diversos países, inclusive no Brasil, tem sido, contudo, acolhida a tese dualista ou clássica, embora largamente combatida.” (GONÇALVES, 2016, p. 63).

Entretanto, entre as principais diferenças no aspecto prático da distinção entre a responsabilidade contratual e extracontratual se dá no que diz respeito ao ônus da prova, enquanto na primeira o credor só está obrigado a demonstrar o descumprimento da prestação assumida, o devedor por sua vez só não será condenado a reparar o dano em caso de uma das excludentes de ilicitude admitidas em lei: culpa exclusiva da vítima, caso fortuito ou força maior. Incumbindo assim ao devedor o *onus probandi*. Por outro lado, no caso da extracontratual, cumpre ao credor demonstrar que o fato se deu por culpa do agente.

A seguir iremos tecer comentários sobre as condições que levam o agente à responsabilidade civil.

### 2.2.1 Ato ilícito

“Os atos ilícitos são os que promanam direta ou indiretamente da vontade e ocasionam efeitos jurídicos, mas contrários ao ordenamento” (VENOSA, 2018, p. 470). A responsabilidade civil então parte então do pressuposto de um ato voluntário, entretanto, tal previsão prende-se ao conceito de imputabilidade, visto que quando o agente é juridicamente irresponsável a voluntariedade desaparece ou se torna ineficaz. Todavia, nos códigos mais contemporâneos, a exemplo do CC/2002, já é possível a responsabilidade mitigada dos incapazes, conforme previsão do art. 928 do referido diploma legal transcrito a seguir; “Art. 928. O incapaz responde pelos prejuízos que causar, se as pessoas por ele responsáveis não tiverem obrigação de fazê-lo ou não dispuserem de meios suficientes.” (BRASIL, 2002, on-line).

Em geral a ilicitude devido a um ato de vontade, em geral, ocorre devido a uma cadeia ou sucessão de atos ilícitos, ou seja, configurando uma conduta culposa, de forma que apenas em raras vezes a ilicitude irá ocorrer com um único ato. Para Venosa (2018, p. 470) “o ato ilícito traduz-se em um comportamento voluntário que transgride um dever. ”

Conforme já explanado anteriormente no corpo deste trabalho, na responsabilidade subjetiva a questão central circunda o ato ilícito, ou seja, na culpa. De outro modo, na responsabilidade objetiva é suprimida o substrato da culpa, de forma que o ato ilícito se dá de forma incompleta neste tipo de responsabilidade, visto que o elemento culpa não é o foco. Assim, na responsabilidade subjetiva, o dever de indenizar está intrinsicamente ligado ao elemento subjetivo do ato ilícito, que se encontra na imputabilidade da conduta do agente.

### 2.2.2 Dano

Para Venosa (2018, p. 485) “dano consiste no prejuízo sofrido pelo agente”, apesar deste conceito parecer simplório pois nos remete sempre apenas a noção de prejuízo material, porém este pode se configurar também em prejuízos imaterial, a exemplo do dano moral, dessa forma o dano poderá ser econômico ou não econômico, ou seja, pecuniário ou não pecuniário.

Segundo Gonçalves (2016, p. 493), a visão clássica de dano é aquela que resulta em uma “diminuição do patrimônio” ou mesmo diminuição ou subtração de um “bem jurídico”, não abrangendo assim apenas o patrimônio, mas a honra, a saúde, a vida, suscetíveis de proteção.

Na acepção moderna de danos ainda se encontram abrangidos os danos morais coletivos, os estéticos, os lucros cessantes, os da perda de uma chance, entre outros, aumento o rol de danos passíveis de serem indenizados.

Ainda na concepção de Gonçalves (2016, p. 493) o termo “indenizar significa reparar o dano causado à vítima, integralmente. Se possível, restaurando o *statu quo ante*, isto é, devolvendo-a ao estado em que se encontrava antes da ocorrência do ato ilícito. ”, sabemos que na maioria dos casos é impossível a restauração do *status quo ante*, dessa forma como forma de compensação lança-se mão de uma indenização monetária.

Os lucros cessantes merecem destaque no escopo deste trabalho, visto que o mesmo são objeto de possível indenização nos contratos de empreitadas de construção de edificações, sendo tal dano definido como sendo a frustração de expectativa de lucro, entre outras palavras seria a perda de um ganho esperado, entretanto este não é presumido, devendo ser demonstrado e considerado de forma razoável, a exemplo do previsto no art. 623 do CC/2002, no decorrer do presente trabalho iremos voltar a comentar sobre este tema.

### 2.2.3 Nexo causal

Configurado o ato ilícito e o dano, o outro elemento que irá proporcionar a obrigação de ressarcir será o nexo de causalidade, pois não importa apenas que o indivíduo que tenha cometido ato contra o direito de outrem (ato ilícito) e provocado dano, faz-se necessário que exista uma relação de causalidade, isto é, que caso não tivesse ocorrido o fato, o dano não teria acontecido.

Apenas a mera conduta de violar uma determinada norma, por si só não irá configurar o dever de indenização, mas é preciso que em caso de não existir tal contravenção, o dano não existiria, determinando assim o vínculo de causalidade entre a conduta do agente e o referido dano provocado. Havendo essa correlação então podemos dizer que trará consequências jurídicas para o seu agente.

Para Venosa (2018, p. 506) o nexo causal “deriva das leis naturais. É o liame que une a conduta do agente ao dano. É por meio do exame da relação causal que se conclui quem foi o causador do dano. Trata-se de elemento indispensável. ”. Importante destacar que mesmo na responsabilidade objetiva não haverá dispensa do nexo causal, apesar de ser dispensada a culpa. Um grande desafio, no caso concreto, é de estabelecer a relação causa e efeito.

Dentre as excludentes do nexo causal podemos citar, o caso fortuito e a força maior, visto que essa não tem qualquer relação entre a causa e efeito e a conduta do agente e o resultado danoso. Assim como a “culpa exclusiva da vítima, pois também não configura o dever de indenizar, pois rompe o nexo causal. ” (VENOSA, 2018, p.506). Deste modo, tais excludentes importa que não haverá obrigação de reparar.



## 2.3 VÍCIOS POR INSEGURANÇA E POR INADEQUAÇÃO

O CDC trouxe a previsão de duas espécies de mácula que podem atingir os produtos ou serviços, sendo eles: a) vício por insegurança, denominado de defeitos; e b) vícios por inadequação, denominados apenas como vícios.

Tais previsões estão contidas nos arts. 12 a 17 do CDC que tratam de fato do produto e do serviço, isto é, vícios por insegurança, e dos arts. 18 a 25 do CDC para tratar dos vícios de inadequação.

Enquanto o vício está ligado um problema intrínseco do produto ou serviço em si, o defeito atinge alguma coisa extrínseca ao produto ou serviço, causando um dano maior que o simples mau ou não funcionamento, a quantidade errada ou mesmo a perda do valor pago devido ao produto não atender o fim a que se destinava, no defeito traz além desse tipo de vícios outros danos ao patrimônio jurídico material e/ou moral do consumidor. Dessa forma pode-se dizer que existe vício sem defeito, porém o contrário não é válido.

No âmbito do art. 12 do CDC exemplificar como vício por insegurança aplicável a construção civil, a presença de rachaduras e as infiltrações, comuns nos imóveis, apresenta-se como um risco ao consumidor, visto que as rachaduras podem ser originárias de colapsos estruturais e dessa forma implicar em ruína do imóvel e consequentemente danos físicos ao consumidor, além dos danos psicológicos em que pode ser submetido o consumidor no caso de ficar com traumas psicológicos por medo da ruína da edificação; De forma análoga, um simples vazamento de água poderá provocar uma inundação de um ambiente e o escorregamento e queda de um idoso que pode ter consequências gravíssimas. Logo, percebe-se que no defeito suas consequências extrapolam a estrutura e funcionamento do produto, atingindo a incolumidade física e psíquica do indivíduo.

Os vícios por inadequação por sua vez podem representar prejuízos relacionados com a qualidade (art. 18 do CDC) e quantidade (art. 19 do CDC), podendo tais vícios se manifestar de maneira aparente ou oculto, fato este que irá implicar diretamente na contagem dos prazos decadenciais, conforme será mostrado adiante neste trabalho.

De acordo com Scavone Júnior (2018, p. 479) em relação aos problemas com a obra, é possível identificar três espécies de problema: “a) problemas com a

perfeição da obra: aparentes ou ocultos; b) problemas com a solidez e segurança da obra; e, c) problemas com a medida do imóvel.

A construção civil pode proporcionar diversos vícios por inadequação, como por exemplo: um imóvel que tem em seu memorial descritivo e peças publicitárias que a fachada da edificação será em revestimento cerâmico, porém quando da entrega da obra a fachada foi executada apenas com pintura. Observa-se neste exemplo que o vício está ligado intrinsecamente a estrutura do produto, não tendo maiores consequências ou risco ao consumidor, havendo apenas inconformidade quanto a qualidade do produto que foi ofertado e comercializado.

Outro exemplo de vício por inadequação seria a comercialização de uma unidade habitacional que previa uma certa metragem, no entanto a mesma foi construída com área inferior a prometida, configurando assim uma inconformidade de quantidade, neste caso o adquirente pode invocar o art. 18, §1º do CDC, podendo exigir a sua escolha a resolução do contrato com a restituição do valor pago corrigido monetariamente, sem prejuízos de eventuais perdas e danos; substituição do produto por outro de mesma espécie e gênero sem o vício de quantidade; abatimento proporcional do preço; ou complementação da medida, quando for possível, no caso de imóveis, normalmente não é possível.

Restando ainda afastada a incidência do art. 500 do CC/2002 quanto à tolerância de um vigésimo, conforme jurisprudência do STJ.

No âmbito do CDC leciona Scavone Júnior (2018, p. 497) que “sejam vícios por insegurança ou por inadequação, a responsabilidade do fornecedor é objetiva, ou seja, independe de verificação da culpa do agente”.

No tocante às obras de construção civil alguns autores ainda fazem uma distinção entre as espécies de problemas, classificando-os ainda em aparente e ocultos (redibitórios), fato este que terá importância quanto aos prazos de decadência e prescrição.

Em relação à responsabilidade civil, “os vícios por inadequação têm sua responsabilidade subjetiva, na órbita do Código Civil, mesmo que a empreitada inclua materiais” (SCAVONE JUNIOR, 2018, p. 479), podendo os mesmos serem aparentes ou ocultos; em sendo aparentes a responsabilidade do construtor cessa com a entrega da obra, porém caso sejam ocultos irá ser disciplinado pelo art. 441 e seguintes do CC/2002, que no caso de bens imóveis, é de um ano a partir da entrega ou de seis meses se o bem já estava na posse do adquirente. Todavia, tanto no CC/2002 como

no CDC, há previsão que tal prazo de um ano para reclamação seja contado da data do conhecimento do vício, neste caso a legislação consumerista prevê que tal vício há de ter surgido ainda durante o prazo de um ano da entrega. No caso de aplicação do CC/2002, o adquirente poderá pleitear a devolução do preço através de ação redibitória ou pedir o abatimento no preço através da ação *quantis minoris* ou estimatória.

Em relação ao pleito indenizatório, caso haja a quebra da boa-fé daquele que conhecia o vício e se omitiu ao contratar a venda, então afastará a aplicação dos prazos previsto no art. 441 do CC/2002 e passará a ser adotado o prazo previsto no art. 206, §3º, do mesmo diploma legal, neste caso sendo de três anos.

A jurisprudência, porém, entende que o prazo de decadência para vícios aparentes em imóvel será de noventa dias, conforme previsto no art. 26, II, do CDC, vejamos o seguinte julgado da Corte Superior: “É de 90 (noventa) dias o prazo para a parte reclamar a remoção de vícios aparentes ou de fácil constatação decorrentes da construção civil (art. 26, II, do CDC)” (STJ. REsp 11722331/RJ, rel. Min. João Otávio de Noronha, 3ª T., j. 24.09.2013. DJe: 01.10.2013)

No entanto, conforme abordagem que será aprofundada mais adiante no corpo deste trabalho, há ainda a possibilidade que tal prazo seja estendido a partir da “teoria da vida útil”, podendo se prolongar além dos prazos relatados acima, bem como é possível que a data de conhecimento do vício não se dê “dies a quo”, visto que o surgimento do vício depende de sua própria natureza, podendo os mesmos serem progressivos, contínuos e permanentes, fazendo assim com que o prazo prescricional seja renovado continuamente.

De acordo com Marques (2016) há ainda uma classificação referente ao vício de informação, sendo este ligado a publicidade ou as informações fornecidas, considerando-se assim outra categoria de vícios por inadequação, um exemplo de tal vício seria o incorporador em suas peças publicitárias exibe maquetes, vídeos ou mesmo folhetos contendo plantas ambientadas do empreendimento mostrando a existência de uma ampla área de lazer, contando de playground, quadras esportivas, churrasqueiras e etc.

Entretanto, quando da entrega do empreendimento apenas os espaços físicos entregues, não havendo nenhum equipamento destinado ao lazer das crianças, a quadra esportiva apenas com o cimentado, sem sequer haver pintura de marcação de acordo com as atividades esportivas que ali se pretendia desenvolver, entre outras

desconformidades, dessa forma verifica-se um verdadeiro descumprimento aos informes publicitários que levou o adquirente a optar por aquele empreendimento, neste caso, tem-se a violação do art. 18 do CDC, de maneira que mesmo que o referido vício não tenha atingido diretamente a área da unidade habitacional do consumidor, essa se refere a fração comum do empreendimento, sendo esta parte do contrato de compra e venda, legitimando assim que o adquirente a exercer as faculdades dispostas nos incisos do §1º do art. 18 do CDC.

Ademais nada impede ainda que o adquirente demande ação judicial por perdas e danos, visto que no exemplo exposto anteriormente isso poderá levar a uma desvalorização do imóvel.

### **3 RESPONSABILIDADE CIVIL NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL**

Os contratos imobiliários de construção civil, sejam essas habitacionais ou não, merecem destaque no ordenamento jurídico, visto a sua particularidade na forma de contratação ou mesmo nos negócios jurídicos envolvidos neste tipo de atividade.

O CC/2002 dedicou um de seus capítulos apenas para destacar as nuances contratuais das empreitadas de obras, visto a singularidade que se dá neste tipo de relação jurídica, fugindo do tradicional método de contratação de outras atividades e consequentemente nos tipos de responsabilidades civis que são assumidos pelo contratante e contratado, podendo essas serem responsabilidades objetivas ou subjetivas conforme a forma de contratação, o qual será abordado neste capítulo, analisando tais aspectos.

Entretanto, não há apenas a previsão de contratação de obras através de empreitadas, existem ainda outros métodos, considerados por alguns autores como negócios jurídicos, a exemplo da incorporação imobiliária, prevista a partir do art. 28 da Lei 4.591/1964.

Além destas previsões contratações e responsabilidades, existem ainda outras previsões de responsabilização previstas no CC/2002, a citar a ruína de prédio e danos causados a terceiros, e dependendo dos envolvidos e da relação contratual ou negócio jurídico firmado irá resultar em aplicação do CDC.

Realizada esta breve explanação, serão ainda abordadas as modalidades contratuais de construção habitacional e relacionar as suas respectivas responsabilidades civis.

#### **3.1 CONTRATO DE EMPREITADA**

O contrato de empreitada é uma das possibilidades de contratação de uma obra de construção civil, neste tipo de contratação há uma relação em que o empreiteiro ou prestador e o dono da obra ou tomador, onde o primeiro se obriga em entrega determinada obra ao segundo mediante um pagamento de certa remuneração acordada entre as partes.

Apesar de ser uma prestação de serviço, o contrato de empreitada não se confunde com tal espécie de contratação, especialmente no tocante aos efeitos

específicos, de acordo com Gonçalves (2016, p. 368 *apud* TARTUCE, 2018, p. 1391) são três as principais diferenças neste tipo de contratação, enquanto a “prestação de serviços é a atividade do prestador, sendo a remuneração fixada de forma proporcional ao tempo trabalhado”, na empreitada o “objeto do negócio é a obra em si. ”. A segunda diferença se dá que na “prestação de serviços a sua direção é dirigida e fiscalizada pelo tomador”, enquanto que na empreitada é o empreiteiro que fica incumbido de realizar essa direção. E, por fim, a terceira diferença se dá que na prestação de serviços “o tomador assume os riscos do negócio que na empreitada correm por conta do empreiteiro, pelo menos em regra. ”.

Um aspecto relevante que terá implicação direta na responsabilidade civil trata-se dos tipos de contratação da empreitada, uma vez que a doutrina classifica em três modalidades de contratação, fundamentado no art. 610 do CC/2002, dessa forma resultando em três tipos que serão explicitadas a seguir no corpo do presente trabalho, a citar: a empreitada sob administração, a empreitada de mão de obra ou de labor e a empreitada mista ou de labor e materiais.

Quanto à natureza jurídica dos contratos de empreitada observa-se que “trata-se de um contrato bilateral, oneroso, comutativo, consensual e informal” (TARTUCE, 2018, p. 1392), tendo características idênticas a da prestação de serviços, podendo assim os contratos de empreitada serem classificados como uma espécie de prestação de serviço, porém de forma especial e particular, conforme abordaremos a seguir.

### 3.1.1 Empreitada sob administração

Neste tipo de empreitada o empreiteiro apenas administra a obra, de modo que a contratação de mão de obra e também a compra e fornecimento de materiais fica por conta do dono da obra, ou seja, a função do empreiteiro fica apenas de administrar as pessoas e aplicação dos materiais.

A responsabilidade civil neste tipo de contratação irá correr então por conta do dono da obra, por exemplo, se houver um acidente com um trabalhador na obra, será o dono da obra que será acionado judicialmente e não o empreiteiro. De forma análoga, caso algum material adquirido e utilizado na obra apresente posteriormente defeitos, não será o empreiteiro responsabilizado por esse fato, cabendo unicamente ao dono da obra a responsabilidade.

### 3.1.2 Empreitada de mão de obra ou de labor

Na empreitada de mão de obra, como se deduz de sua denominação, o empreiteiro está responsável pelo fornecimento da mão de obra, contratando as pessoas que irão executar a obra. Entretanto, os materiais ficarão sob responsabilidade do dono da obra, sendo este o responsável pela aquisição e fornecimento, havendo responsabilidade do empreiteiro na seguinte hipótese: caso o material fornecido pelo tomador da obra seja aplicado com imperícia ou negligência por parte do empreiteiro, este será obrigado a pagar pelos materiais que recebeu, conforme previsão do art. 617 do CC/2002.

O art. 612 do CC/2002 por sua vez traz como previsão de que todos os riscos em que o empreiteiro não tiver culpa correrão por conta do dono da obra, caso a contratação tenha sido do tipo empreitada de mão de obra, dessa forma tal dispositivo legal reza que a responsabilidade do empreiteiro será subjetiva.

Todavia em caso que seja comprovada a relação de consumo, onde o empreiteiro seja profissional na sua atividade e o dono da obra destinatário final do serviço, então a responsabilidade será objetiva em se tratando de vícios e pelo fato do produto ou serviço, abarcado tal fundamento no CDC em seus arts. 14 e 18 do referido diploma legal.

Ainda é possível a responsabilidade do empreiteiro, em caso de empreitada unicamente de mão de obra, na seguinte hipótese prevista no CC/2002:

Art. 613. Sendo a empreitada unicamente de labor (art. 610), se a coisa perecer antes de entregue, sem mora do dono nem culpa do empreiteiro, este perderá a retribuição, se não provar que a perda resultou de defeito dos materiais e que em tempo reclamara contra a sua quantidade ou qualidade. (BRASIL, 2002, on-line)

Neste caso, caberá ao empreiteiro provar que a perda se deu devido a defeitos dos materiais, nada mais lógico poderia resultar, visto que neste tipo de empreitada os materiais são de responsabilidade do dono da obra, porém há de ser realizado de forma tempestiva a reclamação quanto a quantidade ou qualidade dos mesmos, do contrário o empreiteiro será responsabilizado, mesmo este não sendo o responsável pelos materiais, mas destaca-se que o dono também não pode estar em mora.

### 3.1.3 Empreitada mista ou de labor e materiais

Nos contratos de empreitada mista, o empreiteiro fornece tanto a mão de obra quanto os materiais, dessa forma ele será responsabilizado pela obra inteira, ou seja, o “empreiteiro assume obrigação de resultado perante o dono da obra, o que gera a sua responsabilidade objetiva” (TARTUCE, 2018, p. 1392).

Observamos assim que neste tipo de contratação os riscos e responsabilidades assumidos pelo empreiteiro são significativamente maiores que nos outros citados anteriormente, diferenciando inclusive quanto a culpa, pois em razão da responsabilidade ser objetiva independe da comprovação de culpa, prevalecendo esse entendimento na visão civilista brasileira.

O §1º do art. 610 do CC/2002 traz ainda que o fornecimento dos materiais não é presumido, resulta da lei ou da vontade das partes. Na prática observamos que os contratos firmados devem trazer especificação pormenorizada dos materiais a ser empregados, de forma a não resultar em demandas judiciais futuras ou mesmo que o dono da obra exija material de qualidade superior ao contratado, trazendo assim um desequilíbrio financeiro para uma das partes.

Diferentemente da empreitada de labor, na empreitada mista os riscos correm por conta do empreiteiro até o momento de entrega da obra, salvo se que a encomendou não estiver em mora de receber, porém estando este em mora por sua conta correrão os riscos por sua conta, sendo esse a previsão legal contida no art. 611 do CC/2002.

Não se configurando a relação de consumo, a exemplo de contratos de empreitadas celebrados entre agentes financeiros que posteriormente irão arrendar os imóveis a outras pessoas, sendo estas últimas a destinatária final fática e econômica do produto que está sendo adquirido, então resta afastada a incidência do CDC conforme jurisprudência firmada no Superior Tribunal de Justiça.

Por outro lado, mesmo que o serviço seja prestado por profissional liberal, mas que este assumiu obrigação de resultado, então não irá incidir a responsabilidade subjetiva prevista no art. 14, §4º, do CDC, mas sim a responsabilidade objetiva, sendo essa típica da empreitada mista.

Outro aspecto que cabe destaque nos contratos de empreitada refere-se aos valores contratados, ou seja, ao preço da obra, visto que esse poderá ser pelo



valor integral da obra, preço global, ou pelo fracionamento da atividade desenvolvida, também chamado de empreitada *marche à forfait*. O art. 619 do CC/2002 trata como duas espécies de empreitada em relação ao preço, sendo denominadas como empreitada com preço fixo absoluto e empreitada com preço fixo relativo, no caso de preço fixo absoluto não terá o empreiteiro direito de exigir acréscimo no preço, porém caso ocorram modificações no projeto e que resultem instruções escritas do dono da obra poderão ser acrescidas ao preço. Todavia, mesmo que não tenha autorização escrita do dono da obra, o mesmo será obrigado a pagar ao empreiteiro todos os aumentos e acréscimos da obra, porém apenas no caso do tomador está sempre presente à obra, por continuadas visitas, não havendo nenhum protesto de sua parte do que estava ocorrendo, não ficando assim isento por mera ignorância do que se estava passando na obra.

O art. 620 do CC/2002 traz ainda a possibilidade de que em havendo uma redução no preço do material ou da mão de obra que importe superior a um décimo do preço global convencionado, o preço poderá ser revisto, a pedido do dono da obra, assegurando assim a diferença apurada. O que o legislador buscou manter o equilíbrio econômico entre as partes, trazendo uma inovação quanto a proteção do dono da obra.

Importante destaque devemos dar ao art. 621 do CC/2002 visto que tal dispositivo normativo impede que sejam realizadas modificações no projeto aprovado pelo proprietário da obra, salvo por motivo supervenientes ou razões de ordem técnica que impliquem em inconveniência ou excessiva onerosidade de execução do projeto, ressalvadas ainda as modificações que importem em pouca monta. O destaque ora pretendido dar a esse dispositivo legal é de que as alterações de projeto poderão resultar em vícios de serviços, como por exemplo a diminuição de um quarto tornar impossível a colocação de uma cama, tornando assim o referido ambiente inservível para o fim a que se destinava, dessa forma poderá resultar em responsabilidade material pelos danos decorrentes da perda de funcionalidade do referido ambiente.

Por fim, concluída a obra cabe ao dono recebê-la, conforme previsão do art. 615 do CC/ 2002, e caso não receba tempestivamente os riscos passaram a correr sob sua responsabilidade, conforme já citado anteriormente. Contudo, a obra poderá rejeitá-la, caso o empreiteiro tenha se afastado das instruções recebidas e dos planos dados, ou das regras técnicas em trabalho de tal natureza, aplicando-se assim o inadimplemento da obrigação e da responsabilidade civil contratual previstas no art.

389 e 391 do CC/2002. De outra forma, poderá o dono ao rejeitar o recebimento requerer o abatimento proporcional no preço, conforme disposto no art. 616 do CC/2002.

#### 3.1.3.1 O prazo de garantia, decadencial e prescricional

Um dos aspectos que merece especial atenção e discussão nos contratos de empreitada mista refere-se aos prazos previstos no art. 618 do CC/2002 transcrito a seguir:

Art. 618. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de **cinco anos**, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo. Parágrafo único. Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos **cento e oitenta** dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito (BRASIL, 2002, on-line, grifo nosso)

Extraem-se desse dispositivo legal dois prazos, enquanto no *caput* há a expressa previsão de uma garantia legal, o segundo prazo, previsto no parágrafo único, refere-se ao prazo específico para resolução ou redibição do negócio celebrado, contados a partir do aparecimento do vício ou defeito, porém desde que esse se refira a presença dos vícios citados no *caput*, quer seja um problema estrutural do edifício, sendo essa na visão de Tartuce (2018, p.1396) a corrente doutrinária e jurisprudencial aceita, sendo esse prazo também decadencial.

Outra possibilidade de pleitear perdas e danos por parte do dono da obra em decorrência de alguma conduta lesiva originada pelo empreiteiro estão assentadas no art. 206, §3º, V, do CC/2002, prevendo neste caso um prazo prescricional de três anos, em caso de responsabilidade extracontratual. Caso configurada relação de consumo então este poderá invocar o CDC em seu art. 27 que prevê o prazo prescricional de cinco anos.

Em relação as ações de perdas e danos o prazo por descumprimento contratual há o entendimento por parte do STJ que o prazo a ser aplicado deverá ser o prazo decenal previsto no art. 205 do CC/2002, transcrito: “Art. 205. A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor. ” (BRASIL, 2002, on-line).

No caso de incidência de prazo prescricional previsto no CDC, merece destaque o acórdão do STJ que trouxe um intenso debate sobre a incidência desses prazos relativos aos vícios do produto:

Direito Civil e do Consumidor. Recurso especial. Ação de indenização por danos materiais. Promessa de compra e venda de imóvel. Embargos de declaração. Omissão, contradição ou obscuridade. Ausência. Acórdão recorrido. Fundamentação adequada. Defeitos aparentes da obra. Metragem a menor. Prazo decadencial. Inaplicabilidade. Pretensão indenizatória. Sujeição à prescrição. Prazo decenal. Art. 205 do Código Civil. (...). É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1.º, do CDC). No referido prazo decadencial, pode o consumidor exigir qualquer das alternativas previstas no art. 20 do CDC, a saber: a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço. Cuida-se de verdadeiro direito potestativo do consumidor, cuja tutela se dá mediante as denominadas ações constitutivas, positivas ou negativas. Quando, porém, a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/2002, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 ('Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra') (STJ. REsp 1.534.831/DF, 3.ª Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. p/ Acórdão Min. Nancy Andrighi, j. 20.02.2018. DJe: 02.03.2018)

Extraímos assim do referido acórdão que em se tratando de relação de consumo no qual se vislumbra a ação de ressarcimento pelos prejuízos decorrentes dos vícios do imóvel deverá ser o previsto no art. 205 do CC/2002, ou seja, o prazo decenal. Note que o referido acórdão também restou hialino que o prazo de prescrição de vinte anos previsto na súmula 194/STJ não mais deve ser aplicado, visto que a referida súmula foi editada ainda na vigência do CC/1916.

### 3.2 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A incorporação imobiliária de acordo com Tartuce (2018, p. 1404) é “um negócio jurídico complexo a partir do art. 28 da Lei n. 4.591/64. Apesar da comum afirmação de que é um contrato, entendo que a incorporação, por envolver também negócios jurídicos de natureza real, não se enquadra nessa categoria. ”.

Essa atividade amplamente difundida na construção civil tem o intuito de promover e realizar a construção do imóvel, para alienação total ou parcial, de maneira que o incorporador por força do art. 29 da Lei 4.591/64 é definido nos seguintes termos:

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, (VETADO) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas. (BRASIL, 1964, on-line)

Dessa forma o incorporador não necessariamente é o construtor, podendo ser pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que irá compromissar e efetivar a venda das frações ideais de terreno, vinculando tais frações a unidades autônomas, podendo ainda ser um condomínio, que na visão de Tartuce (2018, p.1404) em sendo um condomínio “afasta o enquadramento como um simples contrato”, ganhando assim o aspecto de um negócio jurídico complexo. “

Equipara-se ainda a incorporador aquele que aceita proposta para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se pela entrega das obras concluídas, conforme pode ser extraída tal definição do trecho final do art. 29, *caput*, de forma que está previsão legal irá impactar diretamente no concernente a responsabilidade civil contratual.

O art. 31 do referido diploma legal, traz um rol taxativo de sujeitos que poderão ter a iniciativa e a responsabilidade das incorporações, podendo recair apenas sobre os seguintes sujeitos: a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário do imóvel; b) o construtor; e c) o ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competentes.

Três poderão ser as modalidades básicas de incorporação, de acordo com os art. 41, 43 e 48 da Lei 4.591/64, sendo elas: o regime por conta e risco do incorporador que prevê que o incorporador se compromete a construir e vender os futuros imóveis, dispensando neste caso a Comissão de Representantes; o regime de

empreitada no qual prevê que os adquirentes dos imóveis contratam a execução por parte de um empreiteiro que irá arcar com todos os encargos econômicos do empreendimento e em recompensa a isto irá receber uma remuneração pecuniária, quer seja a preço fixo ou reajustável, unitário ou global, devendo neste tipo de empreitada ser formada uma Comissão de Representantes, conforme previsão contida no art. 55 da Lei 4.591/64; e o regime de construção por administração ou a preço de custo no qual o condomínio é obrigado, de acordo com o art. 58 da Lei 4.591/64, a custear a obra, transferindo assim os riscos para os compradores das unidades, inclusive neste tipo de incorporação todas as faturas, duplicatas, recibos e quaisquer documentos referentes às transações ou aquisições para construção deverão ser emitidos em nome do condomínio, sendo também obrigatório que os recursos arrecadados para a construção sejam depositados em contas abertas em nome do condomínio dos contratantes, devendo também ser formada uma Comissão de Representantes, conforme previsão do art. 61 da Lei 4.591/64.

De acordo com Scavone (2018, p. 162) a “construção por conta e risco do incorporador”, baseado nos art. 41 e 43, *caput* e inciso V, ocorre quando a construção corre por conta e em nome do próprio incorporador, assim leciona o referido autor:

Na outra modalidade [por conta e risco do incorporador], a construção corre por conta e em nome do próprio incorporador, que entrega os apartamentos prontos, por preço global abrangendo a fração do terreno e a unidade autônoma e respectiva participação nas coisas e áreas de uso comum. (SCAVONE, 2018, p. 162).

Nesta modalidade de incorporação surge o regime do patrimônio de afetação, bem como a figura da comissão de representantes que, nas outras duas modalidades, por administração e por empreitada, obrigatoriamente deverá ser eleita conforme dispõe o art. 50 da Lei 4.591/1964, cabendo a essa comissão fiscalizar o andamento da obra quanto à sua execução e quanto aos aspectos econômicos.

O patrimônio de afetação consiste na separação do terreno e dos direitos da constituição a ele vinculados, do patrimônio do incorporador, que, por opção deste, passa a ser destinado exclusivamente à consecução da própria incorporação em proveito dos futuros adquirentes, garantindo, igualmente, as obrigações exclusivamente ligadas à realização do empreendimento. Essa figura jurídica de acordo com Scavone (2018, p. 166) visa proteger o consumidor na medida em que “o empreendimento passa a ter contabilidade própria, segregada daquela do

incorporador, assegurando aos compradores relativa proteção contra os insucessos daquele”. Mas isso não irá isentar o consumidor de todas as obrigações constituídas pelo incorporador na medida em que “exceto obrigações estranhas ao empreendimento, os mesmos problemas de outrora serão enfrentados pelos adquirentes se, por exemplo, o incorporador deixar de pagar pelo empréstimo junto à instituição financeira destinado à construção do prédio. ”

Especificadas de maneira sucinta os tipos de incorporações, cabe analisar quando irá incidir a aplicação do CDC nos diversos tipos de incorporação, pois isso irá repercutir diretamente na responsabilidade civil a que são submetidos os incorporadores.

Tartuce (2018, p. 1406) leciona que “havendo incorporação no regime de empreitada, é pacífica a jurisprudência quanto à aplicação do CDC se o adquirente for destinatário fático e econômico do imóvel, ou seja, se não obter lucro dessa transação”.

Tal posição não é pacífica, sendo debatido em algumas Cortes Estaduais que haverá relação de consumo quando o bem é adquirido por pessoa natural ou jurídica de pequeno porte, independente do destino que a mesma dê a posterior, para demonstrar tal posição antagônica iremos colecionar a seguir jurisprudência sobre o tema.

Relação de consumo. Hipótese em que os autores, pessoas físicas, adquiriram a sala comercial para implemento de renda. Note-se que o Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça, em julgamento de caso análogo ao dos autos, assentou que o intuito de investimento não é suficiente para afastar o recurso da Câmara Especializada, já que ‘não afeta a natureza consumerista da relação o fato de o imóvel se tratar de sala comercial’. Ademais, no caso a parte autora é técnica e economicamente vulnerável frente às rés, já que formada por pessoas físicas que atuam profissionalmente em ramo distinto da construção civil, sendo de todo presumível a dificuldade de contratar em condições de igualdade, figurando no contrato como mero aderente; o que atrai a aplicação do CDC” (TJRJ, Apelação Cível 0462249-89.2015.8.19.0001, 21.<sup>a</sup> Câmara Cível, Rio de Janeiro, Rel. Des. Mônica Feldman de Mattos. DORJ: 18.12.2017.)

Destaca-se da presente decisão, que caso o imóvel seja adquirido por pessoa jurídica de pequeno porte que atua em ramo distinto da construção civil ou comercialização de imóveis, não se pode afastar a incidência do CDC, porém necessário ser demonstrada a hipossuficiência no caso concreto, aplicando assim o CDC a partir da teoria finalista aprofundada.

Para Tartuce (2018, p. 1412) haverá “relação de consumo mesmo nos casos de aquisição de salas comerciais ou imóveis para investimento, em regra.”, afastando tal hipótese apenas “se houver prova efetiva de que o adquirente tem como sua principal atividade econômica a atuação no mercado imobiliário”, ou seja, mesmo que o imóvel seja adquirido para investimentos, a exemplo da aquisição de sala comercial, por pessoa natural ou jurídica de pequeno porte, para posterior locação a terceiros, e demonstrado a hipossuficiência no caso concreto, não será afastada a aplicação do CDC, implicando assim em responsabilidade objetiva por vícios de construção por parte do incorporador e solidariamente com o construtor.

O STJ, em recente decisão, trouxe um importante precedente quanto a aplicação da legislação consumerista para investidor não habitual, ou seja, aquele que não detenha conhecimento do mercado imobiliário, nem tampouco *expertise* em incorporação, construção e venda de imóveis, evidenciando assim a vulnerabilidade do investidor, sendo tal tese sustentada a partir da teoria finalista mitigada, conforme extraído do julgado daquela corte superior:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE DE APART-HOTEL. PARALISAÇÃO DAS OBRAS. AÇÃO RESOLUTÓRIA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICABILIDADE. CONSUMIDOR FINAL. AFASTAMENTO. INVESTIDOR. TEORIA FINALISTA MITIGADA. VULNERABILIDADE. AFERIÇÃO. NECESSIDADE. FUTURA ADMINISTRADORA DE SERVIÇOS HOTELEIROS. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. CADEIA DE FORNECIMENTO. DESCARACTERIZAÇÃO. OFERTA E PUBLICIDADE. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INEXISTÊNCIA. INFORMAÇÃO CLARA. ATUAÇÃO ESPECIFICADA. ADQUIRENTE. CIÊNCIA EFETIVA. POOL DE LOCAÇÃO. SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO. CONTRATAÇÃO. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. As questões controvertidas na presente via recursal são: a) definir se o Código de Defesa do Consumidor se aplica às ações de resolução de promessa de compra e venda de imóvel não destinado à moradia do adquirente (finalidade de investimento) e b) delinear se a futura administradora de empreendimento hoteleiro, cujas obras foram paralisadas, possui legitimidade passiva ad causam, juntamente com a promitente vendedora, a intermediadora e a incorporadora, em demanda resolutória e reparatória de contrato de aquisição de unidades de apart-hotel. 3. O adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem *expertise* em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC

poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor), não abrangendo em seu âmbito de proteção aquele que desenvolve a atividade de investimento de maneira reiterada e profissional. 4. O apart-hotel (flat services ou flats) é um prédio de apartamentos com serviços de hotelaria. No caso, é incontroverso que o empreendimento se destina a alugueis temporários. Como não é permitido aos condomínios praticarem atividade comercial, e para haver a exploração da locação hoteleira, os proprietários das unidades devem se juntar em uma nova entidade, constituída comumente na forma de sociedade em conta de participação, apta a ratear as receitas e as despesas das operações, formando um pool hoteleiro, sob a coordenação de uma empresa de administração hoteleira. 5. Na hipótese, é inegável que a promissária compradora era investidora, pois tinha ciência de que as unidades habitacionais não seriam destinadas ao próprio uso, já que as entregou ao pool hoteleiro ao anuir ao Termo de Adesão e ao contratar a constituição da sociedade em conta de participação para exploração apart-hoteleira, em que integraria os sócios participantes (sócios ocultos), sendo a Blue Tree Hotels a sócia ostensiva. Pela teoria finalista mitigada, a Corte local deveria ao menos aferir a sua vulnerabilidade para fins de aplicação do CDC. 6. Na espécie, não há falar em deficiência de informação ou em publicidade enganosa, porquanto sempre foi divulgada claramente a posição da BTH no empreendimento, tendo se obrigado, nos termos da oferta ao público e dos contratos pactuados, de que seria tão somente a futura administradora dos serviços hoteleiros após a conclusão do edifício, sem ingerência na comercialização das unidades ou na sua construção. Reconhecimento da ilegitimidade passiva ad causam. 7. Deve ser afastada qualquer responsabilização solidária da recorrente pelo não adimplemento do contrato de promessa de compra e venda das unidades do apart-hotel, seja por não integrar a cadeia de fornecimento relativa à incorporação imobiliária, seja por não compor o mesmo grupo econômico das empresas inadimplentes, seja por também ter sido prejudicada, visto que sua pretensão de explorar o ramo hoteleiro na localidade foi tão frustrada quanto a pretensão da autora de ganhar rentabilidade com a aquisição e a locação das unidades imobiliárias. 8. Recurso especial provido. (STJ - REsp 1785802 / SP 2018/0071256-8, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA. Data do Julgamento: 19/02/2019. Data da Publicação: 06/03/2019, T3 - TERCEIRA TURMA)

Em relação ao regime de construção por administração a posição jurisprudencial é em sentido oposto, pois fatidicamente o que se observa é que existe uma colaboração mútua entre os adquirentes, constituindo assim um regime de condomínio, neste caso o construtor é contratado unicamente para realizar a obra, recebendo ordens e instruções dos adquirentes, neste caso então afastando a incidência do CDC em razão de não está demonstrada a relação de consumo, vejamos o seguinte julgado do STJ sobre a incidência do CDC nas incorporação por administração:



Agravo interno no recurso especial. Ação declaratória cumulada com rescisão contratual. Contrato de construção sob o regime de administração. Inadimplência de condômino. Leilão extrajudicial. Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Lei 4.591/1964. Precedentes. Súmula 83/STJ. Ilegitimidade passiva da construtora. Súmula 7/STJ. Agravo interno não provido. 1. No contrato de construção sob o regime de administração ou preço de custo, não há relação de consumo a ser tutelada pelo Código de Defesa do Consumidor, devendo a relação jurídica ser regida pela Lei de Condomínio e Incorporações Imobiliárias – Lei 4.591/1964. Precedentes. Súmula 83/STJ. 2. As instâncias ordinárias concluíram pela ilegitimidade passiva da construtora-ré, consignando que os pagamentos foram feitos diretamente ao condomínio, que ficou responsável pela administração da obra e procedeu à notificação da autora para purgar a mora e dar ciência da alienação extrajudicial da fração ideal. Rever tais conclusões demandaria a análise do conjunto fático-probatório, sendo que tal providência é vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça. 3. Agravo interno a que se nega provimento” (STJ. Ag. Int. no REsp 1.042.687/PR, 4.<sup>a</sup> Turma, Rel. Min. Raul Araújo, j. 27.09.2016. DJe: 10.10.2016)

Conforme pode ser extraído do presente julgado, além de afastar a incidência do CDC, também afastou a legitimidade passiva do construtor, em ação que visa a restituição de parcelas pagas, não podendo ser diferente, visto que é o condomínio, conforme descrito anteriormente, é quem recebe as parcelas referentes ao pagamento, bem como todas as compras e pagamentos figuram em nome do condomínio, sendo assim não haveria porque o construtor responder por algo que não lhe compete.

Na doutrina tal ponto não se encontra pacificado, Rodrigo Toscano de Brito (*apud* TARTUCE, 2018, p. 1410) defende a tese de “não haver relação de consumo na incorporação sob regime de construção por administração”, enquanto Sergio Cavalieri Filho (*apud* TARTUCE, 2018, p. 1410) não faz distinção entre os dois regimes de incorporação, empreitada e por administração, “quando contrata a construção dessa unidade, quer por empreitada, quer por administração, assume uma obrigação de fazer, o que se ajusta ao conceito de serviço”, havendo assim na sua visão que há uma relação de consumo, o que “torna impositiva a aplicação do Código do Consumidor porque as suas normas são de ordem pública.”. Trazida a divergência doutrinária, Tartuce (2018, p. 1411) por sua vez se acosta na possibilidade de utilização de “se aplicar o Código de Defesa do Consumidor naquilo que a Lei n. 4.591/1964 for omissa, em diálogo das fontes, para as duas modalidades de incorporação”, complementa ainda que diante deste contexto e na possibilidade da

analogia de consumidor por equiparação e as práticas comerciais desempenhadas por construtores profissionais, então “a responsabilidade civil do incorporador ou construtor será sempre objetiva, seja qual for o regime da incorporação, aplicando-se o capítulo próprio da Lei n. 8.078/1990 a respeito do tema (arts. 12 a 25) ”.

Diante desse contexto, verifica-se que o CDC pode ser amplamente aplicado na incorporação imobiliária e desta forma acaba por atrair a responsabilidade objetiva tanto do incorporador quanto do construtor pelos vícios de construção, no que pese atraindo inclusive a aplicação do art. 12 do CDC, nestes termos:

Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos. (BRASIL, 1990, on-line)

Tal responsabilidade solidária do incorporador e do construtor alcança os vícios nas unidades autônomas, mesmo que o incorporador não seja o executor direto, por força do art. 618 do CC/2002, já transcrito neste trabalho, invoca a responsabilidade de ambos quanto a solidez e segurança da edificação.

Ressaltamos ainda que mesmo as instituições financeiras que financiam imóveis do Sistema Financeiro de Habitação respondem pelos vícios que atingem as unidades, conforme entendimento do STJ, vejamos:

Em se tratando de empreendimento de natureza popular, destinado a mutuários de baixa renda, como na hipótese em julgamento, o agente financeiro é parte legítima para responder, solidariamente, por vícios na construção de imóvel cuja obra foi por ele financiada com recursos do Sistema Financeiro da Habitação. Precedentes” (STJ. REsp 738.071/SC, 4.ª Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 09.08.2011. DJe: 09.12.2011)

O Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba (TJPB) segue no mesmo sentido quanto a responsabilidade do agente financeiro em vícios de construção, vejamos o seguinte julgado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEL RESIDENCIAL C/C PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. RESPONSABILIDADE DO AGENTE FINANCEIRO. GRAVES VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. COMPROVAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE HABITAÇÃO NO IMÓVEL.

QUEBRA DA BOA FÉ OBJETIVA CONTRATUAL. MANUTENÇÃO DO DECISUM. DESPROVIMENTO.

- Restando demonstrado a ocorrência de graves vícios de construção, ocasionando a impossibilidade de residência no imóvel, o agente financeiro deve ser responsabilizado, haja vista a quebra da boa-fé objetiva contratual. (TJPB. Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba. Agravo de Instrumento nº 0801714-75.2017.8.15.0000. Agravante: Banco do Brasil S/A. Agravada: Valdênia Lima Alves. Relator: Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho. julgado: 15 de agosto de 2017)

Outro ponto importante e que merece destaque nas incorporações refere-se à responsabilidade civil das incorporadoras e construtoras no que concerne ao atraso da entrega da obra, visto que o proprietário não amarga um mero dissabor quando a entrega não é realizada na data prevista, mas sim frustra todo um planejamento realizado tanto do ponto de vista econômico quanto pessoal e de sua vida social, podendo dessa forma ensejar dano moral e consequentemente sua responsabilização a quem deu causa.

Não raro são as justificativas da incorporadoras e construtoras alegando que o referido atraso se deu em decorrência de caso fortuito ou força maior, entre as justificativas incluem eventos como fatores climáticos, excesso de chuva, problemas de saúde ou sociais dos trabalhadores, greves dos empregados, falta de mão de obra, demora na entrega de materiais, entre outros, para justificar o atraso da entrega do objeto pactuado. Todavia, a jurisprudência raramente tem aceitado tal argumentação, uma vez que as cortes entendem que tais eventos constituem o risco da atividade do incorporador ou construtor, desfigurando como caso fortuito ou força maior, nos termos do que dispõe o art. 393 do CC/2002.

Contudo, mesmo tais justificativas não sendo aceitas como justificativas para demora na entrega da construção, é permitida a cláusula de tolerância pelo atraso da obra, devendo essa ser fixada no máximo em cento e oitenta dias do termo inicialmente fixado no instrumento negocial para sua entrega, em decisão didática o STJ trouxe a seguinte ementa sobre o assunto, *in verbis*:

Recurso especial. Civil. Promessa de compra e venda de imóvel em construção. Atraso da obra. Entrega após o prazo estimado. Cláusula de tolerância. Validade. Previsão legal. Peculiaridades da construção civil. Atenuação de riscos. Benefício aos contratantes. CDC. Aplicação subsidiária. Observância do dever de informar. Prazo de prorrogação. Razoabilidade. 1. Cinge-se a controvérsia a saber se é abusiva a cláusula de tolerância nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, a qual permite a prorrogação do prazo inicial

para a entrega da obra. 2. A compra de um imóvel 'na planta' com prazo e preço certos possibilita ao adquirente planejar sua vida econômica e social, pois é sabido de antemão quando haverá a entrega das chaves, devendo ser observado, portanto, pelo incorporador e pelo construtor, com a maior fidelidade possível, o cronograma de execução da obra, sob pena de indenizarem os prejuízos causados ao adquirente ou ao compromissário pela não conclusão da edificação ou pelo retardo injustificado na conclusão da obra (arts. 43, II, da Lei n. 4.591/1964 e 927 do Código Civil). 3. No contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, além do período previsto para o término do empreendimento, há, comumente, cláusula de prorrogação excepcional do prazo de entrega da unidade ou de conclusão da obra, que varia entre 90 (noventa) e 180 (cento e oitenta) dias: a cláusula de tolerância. 4. Aos contratos de incorporação imobiliária, embora regidos pelos princípios e normas que lhes são próprios (Lei n. 4.591/1964), também se aplica subsidiariamente a legislação consumerista sempre que a unidade imobiliária for destinada a uso próprio do adquirente ou de sua família. 5. Não pode ser reputada abusiva a cláusula de tolerância no compromisso de compra e venda de imóvel em construção desde que contratada com prazo determinado e razoável, já que possui amparo não só nos usos e costumes do setor, mas também em lei especial (art. 48, § 2.º, da Lei n. 4.591/1964), constituindo previsão que atenua os fatores de imprevisibilidade que afetam negativamente a construção civil, a onerar excessivamente seus atores, tais como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor, entre outros contratemplos. 6. A cláusula de tolerância, para fins de mora contratual, não constitui desvantagem exagerada em desfavor do consumidor, o que comprometeria o princípio da equivalência das prestações estabelecidas. Tal disposição contratual concorre para a diminuição do preço final da unidade habitacional a ser suportada pelo adquirente, pois ameniza o risco da atividade advindo da dificuldade de se fixar data certa para o término de obra de grande magnitude sujeita a diversos obstáculos e situações imprevisíveis. 7. Deve ser reputada razoável a cláusula que prevê no máximo o lapso de 180 (cento e oitenta) dias de prorrogação, visto que, por analogia, é o prazo de validade do registro da incorporação e da carência para desistir do empreendimento (arts. 33 e 34, § 2.º, da Lei n. 4.591/1964 e 12 da Lei n. 4.864/1965) e é o prazo máximo para que o fornecedor sane vício do produto (art. 18, § 2.º, do CDC). 8. Mesmo sendo válida a cláusula de tolerância para o atraso na entrega da unidade habitacional em construção com prazo determinado de até 180 (cento e oitenta) dias, o incorporador deve observar o dever de informar e os demais princípios da legislação consumerista, cientificando claramente o adquirente, inclusive em ofertas, informes e peças publicitárias, do prazo de prorrogação, cujo descumprimento implicará responsabilidade civil. Igualmente, durante a execução do contrato, deverá notificar o consumidor acerca do uso de tal cláusula juntamente com a sua justificação, primando pelo direito à informação. 9. Recurso especial não provido" (STJ. REsp 1.582.318/RJ, 3.ª Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 12.09.2017. DJe: 21.09.2017)

Nota-se que o STJ se utilizou de razoabilidade para decidir que a cláusula de tolerância para atraso na entrega do imóvel, havendo inclusive mensurado o prazo

de cento e oitenta dias justificado por força dos arts. 33 e 34, §2º da Lei 4.591/64 e art. 12 da Lei 4.864/65, que trata do prazo de validade do registro de incorporação e carência para desistir do empreendimento, além do art. 18, §2º, do CDC, que normativa o prazo máximo para que o fornecedor sane o vício do produto. Apesar disso, o adquirente deverá ser informado pelo incorporador sobre o prazo de prorrogação da entrega, sob pena de responsabilidade civil deste.

O TJPB tem firmado jurisprudência quanto à responsabilidade do incorporador quanto aos vícios de construção baseado no art. 18 do CDC, onde resta configurado a relação consumerista entre o adquirente e o incorporador, vejamos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. COMPRA E VENDA. CONSTRUÇÃO. TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA EM PRIMEIRO GRAU. DETERMINAÇÃO DE DISPONIBILIZAÇÃO DE IMÓVEL PARA O COMPRADOR ENQUANTO A OBRA É CONCLUÍDA. IRRESIGNAÇÃO DA CONSTRUTORA. OBRIGAÇÃO. VÍCIOS. RESPONSABILIDADE. NECESSIDADE DE REPARAÇÃO. INTELIGÊNCIA DO ART. 18, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E ARTS. 421 E 422, DO CÓDIGO CIVIL. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. DESPROVIMENTO.

A relação jurídica entre comprador e construtora é de natureza consumerista, sendo que a ré fornecedora do bem imóvel, responde pelos vícios do produto, na forma do art. 18, do Código de Defesa do Consumidor.

O Código Civil, por meio do dispositivo do art. 421, se reporta ao que se denomina boa-fé objetiva, segundo a qual, o intérprete parte de um padrão de conduta comum, do homem médio, naquele caso concreto, levando em consideração os aspectos sociais envolvidos.

Não tendo a construtora cumprido a obrigação por ela assumida na avença, não é justo que apenas o agravado passe a suportar todos os excessivos ônus contratuais. (TJPB. Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba. Agravo de Instrumento nº 0800350-68.2017.8.15.0000. Agravante: Techne Arquitetura, Construção e Incorporação Ltda – EPP. Agravado: Giovan Carlo Germoglio. Relator: Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho. Julgado: 30 jun. 19.)

### 3.3 OUTRAS HIPÓTESES DE RESPONSABILIDADE CIVIL DECORRENTE DA CONSTRUÇÃO CIVIL

A responsabilidade civil decorrente da construção civil não esgota apenas nas previstas como de responsabilidade contratual vista até agora no presente trabalho, ainda temos hipóteses de responsabilidade extracontratual ou aquiliana,

podendo tais danos serem comuns para os adquirentes e terceiros, conforme iremos de forma simplificada especificar a seguir.

Muitas são as hipóteses que podem ocasionar responsabilidade civil ao incorporador ou construtor, uma delas é o caso de ruína de edifício ou construção previsto no art. 937 do CC/2002, transcrito: “Art. 937. O dono de edifício ou construção responde pelos danos que resultarem de sua ruína, se esta provier de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta. ”, sendo tal responsabilidade objetiva por força da comum aplicação do CDC e da existência de um risco-criado, inclusive respondendo também sob prejuízos causados a terceiros, considerados neste caso como consumidores equiparados.

Ainda há a possibilidade de responsabilidade do incorporador ou do construtor por danos causados a terceiros por seus trabalhadores e pessoas que agem em seu nome, garantindo o direito de regresso daquele que arcou com o prejuízo em face do culpado, neste caso temos uma hipótese de responsabilidade objetiva indireta.

Diante da complexidade de processos que envolve a construção civil e com seus inúmeros riscos, diversas são as hipóteses de responsabilização do incorporador ou construtor, podendo ocorrer, por exemplo, devido à queda ou lançamento de objeto que venha a atingir pedestres ou veículos nas circunvizinhanças da edificação, neste caso pode ser invocado o art. 938 do CC/2002, *in verbis*: “Art. 938. Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido”, neste caso teremos uma responsabilidade objetiva, sendo essa independente do direito de regresso a quem causou o prejuízo, que neste caso será necessário demonstrar a culpa do agente.

Podíamos ainda citar inúmeras hipóteses de responsabilidade extracontratual que circundam as atividades de construção civil, como a escavação de fundações que venham a desmoronar muro de edificações vizinhas, falta ou ineficiente sinalização de passeio que provoque danos a transeuntes, queda de paredes sobre pedestres durante a demolição de uma construção, entre diversas outras possibilidades de danos que podem ser causados a terceiros, podendo invocar o art. 937 do CC/2002 e quanto ao rol de responsáveis os arts. 932, 933 e 942, parágrafo único, do CC/2002, de modo que a posição majoritária é de que se trata de responsabilidade objetiva, diante de um risco-criado.

### 3.4 TEORIA DA VIDA ÚTIL

A garantia dos produtos e serviços nas relações consumeristas é um ponto de discussão frequente no âmbito jurídico, visto que apesar do CDC prever o prazo de garantia legal como sendo de trinta dias para produtos não duráveis e de noventa dias para produtos duráveis, deixando ainda a critério do fornecedor a estipulação de um prazo de garantia contratual que acabava por estender este prazo, onde inicialmente decorria o prazo de garantia contratual e findo esse passava-se a contagem do prazo de garantia legal.

De certa forma tal previsão de prazo de garantia geral no CDC não parecia razoável, visto que não se levava em conta a expectativa da vida útil do produto, logo não parecia razoável ter, por exemplo, um prazo de garantia legal idêntico entre uma máquina de lavar roupas e um aparelho de TV, apesar de serem bens duráveis, tem uma expectativa de vida útil diferente, bem como quanto ao surgimento de vícios ocultos, visto que enquanto um apresenta uma série de componentes eletrônicos, o outro apresenta mais motores elétricos e componentes mecânicos, o que poderia acabar por favorecer o surgimento de um vício oculto em um prazo mais longo, pois enquanto um aparelho de TV tem-se uma expectativa de funcionamento diário, no outro equipamento tal expectativa é de que seja utilizada apenas uma vez por semana ou quinzena.

Diante de tais características surgiu a Teoria da Vida Útil do Bem que enuncia que os bens de consumo possuem durabilidade determinada, denominada vida útil.

Para alguns juristas como Cláudia Lima Marques, Herman Benjamin e Leonardo Bessa, a postura correta a se adotar seria a que versa que o legislador propositalmente não estabeleceu indicação do prazo máximo para aparecimento de vício oculto para dar maior flexibilidade ao julgador, que avaliando no caso concreto, poderá definir a vida útil do bem a partir de diversos elementos.

Analisando o tema quanto ao prazo de garantia de um imóvel, o qual tem uma expectativa de vida útil de pelo menos cinquenta anos, entretanto conforme o prazo previsto no art. 445, §1º do CC/2002, como sendo este de apenas um ano para bens imóveis, caso o adquirente não tivesse investido na posse do imóvel, sendo esse reduzido pela metade nesta condição.

Nota-se que em ambos os casos, o prazo se mostra ínfimo, visto que, por exemplo, o surgimento de vícios ocultos em tubulações embutidas de aço para de gás natural ou GLP, onde não houve a proteção adequada com pintura anticorrosiva dos tubos e provocando assim a corrosão dos mesmos e consequentemente o surgimento de vazamentos pode demorar anos para se manifestar, porém o surgimento do vício oculto não se deu pelo desgaste natural da tubulação, mas sim devido a um vício ocorrido ainda na fase de construção da obra.

Por outro lado, a partir da análise do art. 26, §3º do CDC, é possível vislumbrar que o legislador deixou em aberto esse prazo decadencial para o vício oculto, pois previu apenas que este se “inicia no momento em que ficar evidenciado o defeito”, sendo assim um campo fértil para a aplicação da teoria da vida útil do bem.

Marques (2016, p. 488 e s.) cita que no IV Congresso Brasileiro de Direito do Consumidor/Brasilcon, onde o tema de incorporação imobiliária foi o tema central de discussão, havendo a partir deste a aprovação de algumas conclusões, sendo elas:

“1. O contrato de incorporação, embora regido pelas normas e princípios que lhe são próprios (Lei 4.591/64), fica também subordinado à disciplina do CDC sempre que as unidades imobiliárias forem destinadas ao usuário final (aprovado por unanimidade). 2. A responsabilidade do incorporador/construtor pela ruína do prédio tem por fato gerador o defeito da obra, que é presumido à luz do art. 12, §3º, II, do CDC (aprovado por unanimidade). 3. O prazo de garantia pela segurança da obra não é mais de apenas cinco anos, como previsto no Código Civil, mas sim por todo o período de durabilidade razoável da construção. Nesse período, ocorrendo o acidente, o incorporador/construtor só afastará o seu dever de indenizar se provar que a obra não tinha defeito, ou seja, que o acidente decorreu do desgaste natural do tempo por falta de conservação do prédio (aprovado por unanimidade). 4. A responsabilidade do incorporador/construtor pela falta de qualidade da obra tem por fato gerador os vícios de construção, que são os defeitos menos graves que, embora não comprometam a segurança do prédio, afetam a qualidade e reduzem o valor (aprovado por unanimidade). 5. O prazo de garantia pela qualidade da obra não mais se limita aos vícios que ela apresenta nos cinco primeiros anos de existência, estendendo-se agora, à luz do CDC, por todo o período de durabilidade razoável do prédio (aprovado por unanimidade).” (MARQUES, 2016, p. 488 e s.)

Podemos observar que essas conclusões estão diretamente ligadas a teoria da vida útil do bem, de forma que se pretende dar uma nova leitura aos prazos de garantia dos imóveis, sendo esse a partir do prazo razoável de sua vida útil, que a depender do caso concreto irá facilmente superar os cinco anos previstos no CC/2002,



para vícios de segurança, a exemplo da ruína da obra ou construção prevista no art. 618 do referido diploma legal.

Conforme citado anteriormente, cabe destacar que no caso de danos decorrentes de vício de construção, estes se protraem no tempo, de modo a não ter termo inicial do prazo prescricional para a ação indenizatória, de acordo com julgados do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AÇÃO DE RESPONSABILIDADE SECURITÁRIA. AGRAVO NÃO PROVIDO.[...] 2. O Superior Tribunal de Justiça consagra o entendimento de que os danos decorrentes de vício da construção se protraem no tempo e, por isso, não permitem a fixação de um marco temporal certo, a partir do qual se possa contar, com segurança, o termo inicial do prazo prescricional para a ação indenizatória correspondente a ser intentada contra a seguradora. Dessa forma, considera-se irrompida a pretensão do beneficiário do seguro apenas no momento em que, comunicado o fato à seguradora, esta se recusa a indenizar. 3. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ. Ag. Int no REsp 1552986/SP, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 14/08/2018. DJe: 22/08/2018)

O TJPB aduz ainda que a responsabilidade do incorporador segue a vida útil esperada da edificação, ou seja, independente de que haja falha na manutenção predial do condomínio, não parece razoável que um edifício tenha infiltrações na fachada em um prazo inferior a cinco anos de sua construção, de acordo com o julgado transcrito a seguir:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. PLEITO DE REPARAÇÃO DE VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. INFILTRAÇÕES, INCLUSIVE, NO TETO DO QUARTO DE DORMIDA DO DEMANDANTE E DE SUA ESPOSA GRÁVIDA. CERÂMICAS CUJOS DEFEITOS FORAM RECONHECIDOS PELA CONSTRUTORA. ALEGAÇÃO DO FATO IMPEDITIVO CONSISTENTE NA AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE QUANTO ÀS INFILTRAÇÕES. SUPOSTA MÁ CONSERVAÇÃO DA FACHADA DO PRÉDIO PELO CONDOMÍNIO. EMPREENDIMENTO RELATIVAMENTE NOVO, AINDA DENTRO DO PRAZO DE GARANTIA. VEROSSIMILHANÇA EM RELAÇÃO ÀS ALEGAÇÕES AUTORAIS NÃO INFIRMADAS POR ARGUMENTO GENÉRICO EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. PROBABILIDADE DO DIREITO PRESENTE. IRREVERSIBILIDADE DA TUTELA QUE NÃO PODE SER ÓBICE ABSOLUTO AO DIREITO PROVÁVEL. ENUNCIADO Nº 40 DA I JORNADA DE DIREITO PROCESSUAL CIVIL. PROVIMENTO.

- Na hipótese, verifica-se o ajuizamento de demanda obrigacional e indenizatória, decorrente da alegação autoral no sentido de que, a

despeito de ter adquirido unidade residencial de empreendimento construído pela sociedade promovida, ainda dentro do prazo de garantia contratual, surgiram defeitos de construção no imóvel, que comprometem a segurança da moradia, tais como infiltrações no teto e nas paredes da suíte principal e do quarto social, além de cerâmicas defeituosas e mal colocadas.

- A prova do fato impeditivo do direito autoral (excludente de responsabilidade por culpa exclusiva do condomínio na manutenção da fachada) requer a elaboração de um laudo técnico com discriminação metodológica da avaliação, que não consta nos autos. Ou seja, a verossimilhança das alegações da parte consumidora demandante não foi infirmada pela construtora, de forma que a fumaça do bom direito reside em favor do autor do caso concreto.

- Ainda que a causa da infiltração seja decorrente de problema na fachada, em um empreendimento com menos de 05 (cinco) anos de entrega, não é minimamente razoável atribuir a falha a eventual falta de manutenção a cargo do condomínio. Ora, em sendo novo o prédio construído, não há como se pensar em conduta negligente quanto ao cuidado de manutenção com a fachada. Problemas verificáveis nesta parte do empreendimento, assim, revelam-se aparentemente de responsabilidade da construtora, salvo efetiva e fundamentada comprovação de mau uso por parte do condomínio.

- Enunciado nº 40 da I Jornada de Direito Processual Civil do Conselho da Justiça Federal: “a irreversibilidade dos efeitos da tutela de urgência não impede sua concessão, em se tratando de direito provável, cuja lesão seja irreversível”. (TJPB. Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba. Agravante : Silverius Fausto de Oliveira Pedrosa. Agravada : Techne Arquitetura, Construção e Incorporação LTDA-EPP. Relator : Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho. Julgado: 18 jun. 19)

Dessa forma a teoria da vida útil se mostra cada vez mais aplicável no âmbito da responsabilidade civil por vícios construtivos em edificações habitacionais residenciais, sendo assim uma importante fonte de direito para que os julgados se dê de forma mais célere nos casos trazidos ao judiciário.

#### 4 NORMAS TÉCNICAS COMO FONTE DE DIREITO

Um ponto importante ainda a ser levantado em relação à responsabilidade civil refere-se as obediências as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, visto que há uma discussão doutrinária e jurisprudencial, porém que tem bastante relevância para a norma jurídica consumerista.

A referência a normas técnicas e regulamentares encontra-se abarcada no CDC, inicialmente no art. 18, §6º da citada legislação, nestes termos:

Art. 18. Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade (...)

§ 6º São impróprios ao uso e consumo:

(...)

II - os produtos deteriorados, alterados, adulterados, avariados, falsificados, corrompidos, fraudados, nocivos à vida ou à saúde, perigosos ou, ainda, aqueles em desacordo com as normas regulamentares de fabricação, distribuição ou apresentação; (BRASIL, 1990, on-line)

O referido artigo faz referência a normas regulamentares, no caso da construção civil existem as normas regulamentadoras expedidas pelo Ministério do Trabalho e Emprego, apesar de tais normas tratarem em sua maioria do meio ambiente de trabalho e a saúde ocupacional dos trabalhadores, existem algumas dessas normas que tratam inclusive da execução em si dos serviços, a citar a NR 35 – Trabalho em altura – que estabelece os requisitos mínimos e as medidas de proteção para o trabalho em altura, envolvendo a organização e a execução, de forma a garantir a segurança e a saúde dos trabalhadores envolvidos direta ou indiretamente com esta atividade.

A princípio tem-se a impressão que a NR 35 em nada irá afetar a execução da obra, porém tal ponto de vista não se prospera, pois na medida que o trabalhador estiver executando os serviços de maneira insegura, o mesmo irá se preocupar mais em se “manter vivo” do que propriamente na execução em si do serviço para o qual foi destinado realizar. Imagine a situação hipotética em que um trabalhador que estiver fazendo um serviço de limpeza em uma fachada de um edifício, estando o trabalhador suspenso por cordas, no que comumente é chamado de “cadeirinha”, caso esse empregado não esteja observando todas as medidas de proteção e nem o empregador esteja fornecendo, exigindo e aplicando as medidas de segurança

necessária, não será incomum ver um serviço de qualidade precária, visto que conforme explicitado anteriormente, o funcionário estará mais focado em manter sua proteção do que em realizar a atividade com maestria.

Entretanto, o CDC não cita unicamente as normas regulamentares como sendo de aplicação obrigatória, ele vai mais além em seu art. 39, VIII, citando expressamente a obrigatoriedade de atendimento as normas específicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, *in verbis*:

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

(...)

VIII – colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se **normas específicas** não existirem, pela **Associação Brasileira de Normas Técnicas** ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Conmetro); (BRASIL, 1990, on-line, grifo nosso)

Surgem então a dúvida jurídica se as normas têm força de lei, pois a partir do CDC sua aplicação deveria ser obrigatória, ganhando assim contornos de força de lei, porém é notório que as normas da ABNT são normas técnicas, enquanto que as leis são normas jurídicas ou legais. Dentre as diferenças entre as duas destaca-se que as competências para elaboração de ambas são distintas, enquanto as normas técnicas são elaboradas e definidas sua aplicação pela ABNT, uma sociedade civil, as leis são constituídas no âmbito do poder legislativo.

De acordo com Scavone Junior (2018, p. 507) leciona:

Embora as normas da ABNT não tenham força de lei, o CDC considera que o desrespeito a esses parâmetros técnicos é prática abusiva e pode embasar, a pedido do adquirente, ações de indenização (inclusive por danos morais) ou de resolução do contrato cumulada com a devolução de valores e a condenação do construtor em perdas e danos. (SCAVONE JUNIOR, 2018, p. 507)

Dessa forma, no âmbito da construção civil em caso de descumprimento por parte dos construtores ao dispositivo contido no art. 39 do CDC irá configurar prática abusiva, podendo culminar em ação por perdas e danos, conforme art. 389 do CC/2002, podendo em caso mais graves resultar em ação de desfazimento do negócio fundamentada no art. 475 do CC/2002.

#### 4.1 A NORMA DE DESEMPENHO (NBR 15.575) E A VIDA ÚTIL DAS CONSTRUÇÕES

A Norma Brasileira NBR 15.575 da ABNT é um marco na construção civil, visto que teve como um de seus principais objetivos o atendimento as exigências dos usuários quanto ao desempenho da edificação, de modo que deve haver requisitos mínimos do sistema que compõe a edificação, sejam estes os sistemas estruturais, sistema de pavimentação, sistema de vedações verticais internas e externas, sistema de coberturas e sistemas hidrossanitários.

Apesar de não abordar todos os sistemas componentes da edificação, tal norma irá prevenir o surgimento de vícios na construção, quer seja nas suas fases de planejamento, execução e manutenção predial, pois mesmo que a obra seja entregue, assim como um automóvel requer uma manutenção preventiva.

Entre os requisitos técnicos contido na NBR 15.575 estão o estabelecimento de parâmetros para as construções quanto à segurança estrutural, contra incêndio, desempenho térmico, iluminação e acústico, conforto tátil, manutenção, entre outros, porém dentre os conceitos introduzidos pela referida norma destacamos o conceito de vida útil (VU) e vida útil de projeto (VUP).

A vida útil é definida como uma medida temporal da durabilidade do edifício ou de suas partes, em suma, o tempo em que estes elementos se prestam as atividades para quais foram projetados e construídos, levando-se em conta a devida realização dos serviços de manutenção em conformidade com o Manual de Uso, Operação e Manutenção da edificação.

Manual este cuja previsão de disponibilização por parte do construtor além de previsto na norma técnica de desempenho, também recebe amparo jurídico por meio do art. 50, do CDC, nestes termos:

Art. 50. A garantia contratual é complementar à legal e será conferida mediante termo escrito. Parágrafo único. O termo de garantia ou equivalente deve ser padronizado e esclarecer, de maneira adequada em que consiste a mesma garantia, bem como a forma, o prazo e o lugar em que pode ser exercitada e os ônus a cargo do consumidor, devendo ser-lhe entregue, devidamente preenchido pelo fornecedor, no ato do fornecimento, acompanhado de **manual de instrução, de instalação e uso do produto em linguagem didática, com ilustrações**. (BRASIL, 1990, on-line, grifo nosso)

Observa-se que o referido manual deve ser escrito em linguagem didática, quando necessário inclusive contendo ilustrações, ainda no intuito de auxiliar o incorporador na elaboração destes manuais foram elaboradas duas normas técnicas pela ABNT, a citar: NBR 14037 – Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção de edificações – requisitos para elaboração dos conteúdos – e a NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão e manutenção.

Por outro lado, a norma de desempenho define ainda a Vida Útil de Projeto que consiste no período estimado de tempo para o qual um sistema é projetado, considerando neste caso o atendimento aos requisitos das normas aplicáveis, o estágio do conhecimento no momento do projeto e supondo o cumprimento dos procedimentos especificados nos Manuais de Uso, Operação e Manutenção do empreendimento.

O VUP se mostra importante no momento em que estabelece um valor mínimo de modo a minimizar assim edificações com durabilidade inadequada, que possam comprometer o valor do bem e a prejudicar o usuário, podendo tal prejuízo decorrer em função de vícios.

De modo exemplificativo, temos que a norma de desempenho estabelece um valor mínimo de VUP para a estrutura da edificação como sendo maior ou igual a 50 anos, enquanto para coberturas o VUP mínimo é igual ou maior que 20 anos, de modo que em razão do sistema da obra haverá um valor específico do VUP.

Para a norma de desempenho, o início da contagem de tempo da vida útil, bem como do prazo de garantia, é contado a partir da data de conclusão do edifício habitacional, neste caso sendo considerada a data de emissão do “habite-se” ou “carta habite-se” como também é conhecida. Enquanto, no CDC esse prazo é contado a partir da entrega do bem imóvel ao adquirente.

No tocante aos prazos mínimos de garantia, a norma de desempenho também prevê prazos distintos em conformidade com o sistema da obra que se está avaliando, por exemplo, o prazo de garantia da estrutura é de cinco anos, contudo a estanqueidade da fachada é de apenas 3 anos. No art. 618 do CC/2002 de maneira análoga, temos que para o caso de ruína do edifício o prazo é de cinco anos, entretanto o mesmo não faz qualquer menção a estanqueidade da fachada, não havendo no CC/2002 essa distinção do prazo de garantia em razão do sistema da obra que se está avaliando.

A norma de desempenho ainda prevê que a depender no nível de desempenho da obra os prazos de garantias devem ser majorados na seguinte proporção: em obras intermediárias deve ser acrescido o prazo de garantia em vinte e cinco por cento, enquanto que nas obras de desempenho superior tal prazo deve ser acrescido de cinquenta por cento.

Apesar de todas as normativas contidas na NBR 15.575 reitera-se que por não ter caráter de lei para impor prazos de vida útil e de garantia, preceitua que os profissionais da área devem seguir esses prazos como referência, levando-se em conta os diversos sistemas da edificação, pois, em caso de demandas judiciais, é possível que a partir de estudos bem elaborados, os juízes acatem demandas que prevejam como vida útil e os prazos de garantia preceituados na referida norma.

#### 4.2 O PROGRAMA BRASILEIRO DA QUALIDADE E PRODUTIVIDADE DO HABITAT (PBQP-H)

O PBQP-H regido pela Portaria n. 383, de 14 de junho de 2018, do Ministério das Cidades, atual Ministério do Desenvolvimento Regional, tem como objetivo organizar o setor da construção civil em torno de uma melhoria da qualidade das construções habitacionais e a modernização produtiva, por meio da qualificação de construtoras, mão de obra, fornecedores de materiais e serviços, entre outros profissionais envolvidos na construção civil.

Atualmente o referido programa só tem obrigatoriedade de aplicação para empresas que queiram participar de programas habitacionais que forneçam incentivos criados pelo Governo Federal, por exemplo, o programa “Minha Casa Minha Vida”, porém para o caso de construtoras que não participem de tais programas não há obrigatoriedade de utilizar o sistema de gestão e qualidade específico para a construção civil, o PBQP-H.

Em geral, o PBQP-H serve para a obtenção de financiamentos de instituições de crédito públicas, a exemplo da Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil, além de participação de licitações municipais e/ou estaduais, obtenção de benefícios junto ao BNDES e principalmente para estabelecer padrões de qualidade dos empreendimentos, visando assim que as obras não sejam construídas com qualidade inferior, mas sim dentro de padrões aceitáveis, diminuindo assim os vícios de construção que podem surgir durante a execução da obra.

O PBQP-H prevê a adequação com os requisitos e critérios de desempenho da norma técnica NBR 15.575, através do Plano de Qualidade da Obra.

#### 4.3 LEGITIMIDADE

Segundo Scavone Junior (2018, p. 508), “a legitimidade para propor a ação, ordinariamente, é do adquirente”, contudo “se tem admitido a legitimidade do condomínio em algumas hipóteses”.

A legitimidade do condomínio para propositura de ação em razão de defeitos se baseia no fato deste representar os interesses individuais dos condôminos na reparação de danos por vintura existentes nas áreas comuns das edificações, visto que os adquirentes também são proprietários da mesma em uma fração ideal dividida por todos que constituem o condomínio.

De forma elucidativa colecionamos decisões da corte superior, vejamos:

Superior Tribunal de Justiça. Direitos Civil e Processual Civil. Condomínio. Defeitos de construção. Área comum. Legitimidade ativa. Interesses dos condôminos. Irrelevância. Prescrição. Prazo. Enunciado nº 194 da Súmula/STJ. Interesses individuais homogêneos. Solidez e segurança do prédio. Interpretação extensiva. Leis nos 4.591/64 e 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor). Precedentes. Recurso desacolhido. I – O condomínio tem legitimidade ativa para pleitear reparação de danos por defeitos de construção ocorridos na área comum do edifício, bem como na área individual de cada unidade habitacional, podendo defender tanto os interesses coletivos quanto individuais homogêneos dos moradores. II – Verificado o defeito de construção no prazo de garantia a que alude o art. 1.245 do Código Civil, tem a parte interessada vinte anos para aforar a demanda de reparação de danos (enunciado nº 194 da Súmula/STJ). III – A “solidez” e a “segurança” a que se refere o art. 1.245 do Código Civil não retratam simplesmente o perigo de desmoronamento do prédio, cabendo a responsabilidade do construtor nos casos em que os defeitos possam comprometer a construção e torná-la, ainda que num futuro mediato, perigosa, como ocorre com rachaduras e infiltrações. (STJ, 1997, *apud* SCAVONE JUNIOR, 2018, p. 508).

Entretanto, a mesma legitimidade extraordinária não é admitida no tocante ao pleito de danos morais, nesse sentido, vejamos o seguinte julgado:

Superior Tribunal de Justiça. Direito civil, consumerista e processual civil. Recurso especial. Condomínio. Ação cominatória de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por danos materiais e compensação por danos morais. Defeitos na construção do imóvel. Prequestionamento. Ausência. Súmula 211/STJ. Embargos de



declaração. Omissão, contradição ou obscuridade. Não ocorrência. Pedido de compensação por danos morais sofridos pelos condôminos. Ilegitimidade ativa ad causam do condomínio para a propositura da ação. Ausência de autorização legal. Natureza personalíssima do dano extrapatrimonial. 1. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial. 2. Ausentes os vícios do art. 535 do CPC [atual art. 1.022], rejeitam-se os embargos de declaração. 3. A legitimidade para atuar como parte no processo, por possuir, em regra, vinculação com o direito material, é conferida, na maioria das vezes, somente aos titulares da relação de direito material. O CPC contém, entretanto, raras exceções nas quais a legitimidade decorre de situação exclusivamente processual (legitimidade extraordinária). Para esses casos, o art. 6º do CPC [atual art. 18] exige autorização expressa em lei. 4. Conforme regra prevista nos arts. 1.348, II, do CC e 22, §1º, “a”, da Lei 4.591/64, o condomínio, representado pelo síndico (art. 12, IX, do CPC) [atual art. 75, X], possui legitimidade para promover, em juízo ou fora dele, a defesa dos interesses comuns. 5. O diploma civil e a Lei 4.591/64 não preveem a legitimação extraordinária do condomínio para, representado pelo síndico, atuar como parte processual em demanda que postule a compensação dos danos extrapatrimoniais sofridos pelos condôminos, proprietários de cada fração ideal, o que coaduna com a própria natureza personalíssima do dano extrapatrimonial, que se caracteriza como uma ofensa à honra subjetiva do ser humano, dizendo respeito, portanto, ao foro íntimo do ofendido. 6. O condomínio é parte ilegítima para pleitear pedido de compensação por danos morais em nome dos condôminos. Precedente da 3ª Turma. 7. Recursos especiais parcialmente conhecidos e nessa parte providos. Sucumbência mantida. (STJ. REsp 1177862/RJ, Rel. Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 03.05.2011. DJe: 01.08.2011).

O STJ ainda admite que o agente financeiro figure no polo passivo da relação jurídica processual em que se discute defeito na construção, conforme jurisprudência da referida corte:

Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial. Sistema Financeiro da Habitação. Vícios na construção de imóvel cuja obra foi financiada. Legitimidade do agente financeiro. 1. Em se tratando de empreendimento de natureza popular, destinado a mutuários de baixa renda, como na hipótese em julgamento, o agente financeiro é parte legítima para responder, solidariamente, por vícios na construção de imóvel cuja obra foi por ele financiada com recursos do Sistema Financeiro da Habitação. Precedentes. 2. Ressalva quanto à fundamentação do voto-vista, no sentido de que a legitimidade passiva da instituição financeira não decorreria da mera circunstância de haver financiado a obra e nem de se tratar de mútuo contraído no âmbito do SFH, mas do fato de ter a CEF provido o empreendimento, elaborado o projeto com todas as especificações, escolhido a construtora e o negociado diretamente, dentro de programa de habitação popular. 3. Recurso especial improvido (STJ, 2011a, on-line)

Mas tal posicionamento não é unanime e absoluto, visto que o STJ já determinou que a legitimidade da instituição financeira se dá apenas quando a mesma atua na obra e não apenas como simples financiadora da construção, mesmo que nesta última hipótese ela atue fiscalizando a obra:

Superior Tribunal de Justiça. Recursos especiais. Sistema financeiro da habitação. SFH. Vícios na construção. Agente financeiro. Ilegitimidade. Dissídio não demonstrado. Interpretação de cláusulas contratuais. Vício na representação processual. 1. A questão da legitimidade passiva da CEF, na condição de agente financeiro, em ação de indenização por vício de construção, merece distinção, a depender do tipo de financiamento e das obrigações a seu cargo, podendo ser distinguidos, a grosso modo, dois gêneros de atuação no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, isso a par de sua ação como agente financeiro em mútuos concedidos fora do SFH (1) meramente como agente financeiro em sentido estrito, assim como as demais instituições financeiras públicas e privadas, (2) ou como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda. 2. Nas hipóteses em que atua na condição de agente financeiro em sentido estrito, não ostenta a CEF legitimidade para responder por pedido decorrente de vícios de construção na obra financiada. Sua responsabilidade contratual diz respeito apenas ao cumprimento do contrato de financiamento, ou seja, à liberação do empréstimo, nas épocas acordadas, e à cobrança dos encargos estipulados no contrato. A previsão contratual e regulamentar da fiscalização da obra pelo agente financeiro justifica-se em função de seu interesse em que o empréstimo seja utilizado para os fins descritos no contrato de mútuo, sendo de se ressaltar que o imóvel lhe é dado em garantia hipotecária. Precedente da 4ª Turma no REsp 1.102.539/PE. 3. Hipótese em que não se afirma, na inicial, tenha a CEF assumido qualquer outra obrigação contratual, exceto a liberação de recursos para a construção. Não integra a causa de pedir a alegação de que a CEF tenha atuado como agente promotor da obra, escolhido a construtora, o terreno a ser edificado ou tido qualquer responsabilidade em relação ao projeto. 4. O acórdão recorrido, analisando as cláusulas do contrato em questão, destacou constar de sua cláusula terceira, parágrafo décimo, expressamente que “a CEF designará um fiscal, a quem caberá vistoriar e proceder a medição das etapas efetivamente executadas, para fins de liberação de parcelas. Fica entendido que a vistoria será feita exclusivamente para efeito de aplicação do empréstimo, sem qualquer responsabilidade da CEF pela construção da obra”. Essa previsão contratual descaracteriza o dissídio jurisprudencial alegado, não havendo possibilidade, ademais, de revisão de interpretação de cláusula contratual no âmbito do recurso especial (Súmulas 5 e 7). 5. Recurso especial da Caixa Seguradora S/A não conhecido e recurso especial do Condomínio Edifício Residencial da Praça e Outros não provido (STJ. REsp 897.045/RS, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, 4ª Turma, j. 09.10.2012. DJe:15.04.2013).

Observa-se que em relação as construções que são originárias do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) promovido pela CEF a jurisprudência

dominante é no sentido de responsabilidade do agente financeiro, mas isso se dá em virtude da forma como a construção é realizada e a participação do agente financeiro, visto que o PAR é desenvolvido em duas fases distintas pelo agente financeiro. A primeira delas é a de compra de terreno e contratação de uma empresa privada do ramo da construção, responsável por construir as unidades habitacionais. Depois de prontas, as unidades são arrendadas com opção de compra do imóvel ao final do período contratado. Dessa forma se mostra incontestado que o agente financeiro deve ser responsável pelos vícios construtivos, considerando-se, principalmente, a má escolha do construtor, havendo assim um nexo de causalidade com os vícios de construção que por ventura venha a surgir no imóvel construído.

Por outro lado, tal entendimento não é o mesmo quando se refere aos imóveis financiados pelo Sistema de Financiamento Habitacional (SFH), criado pela lei 4.380/1964, no qual tinha como gestor financeiro o Banco Nacional de Habitação (BNH), atualmente é gerido pela CEF após a desativação do BNH nos anos 80. Neste caso o entendimento é de que o agente financeiro atuou apenas com o empréstimo de capital ao adquirente para que este pudesse adquirir o imóvel, havendo a hipoteca devido ao bem ser garantia da referida transação financeira.

O Tribunal Regional Federal da 5ª Região (Alagoas, Ceará, Paraíba, Pernambuco, Rio Grande do Norte e Sergipe), possui entendimento favorável à responsabilidade solidária da CEF nas ações de vícios construtivos oriundos do SFH, vejamos o seguinte julgado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. CONTRATO DE MÚTUO HABITACIONAL. VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA *AD CAUSAM* DA CEF. PELO PROVIMENTO DO AGRAVO. 1. Agravo de instrumento interposto em face de decisão que declarou incompetência do juízo para apreciar o feito, declinando-o para uma das varas cíveis da comarca de Arcoverde/PE. 2. A CEF detém legitimidade passiva *ad causam* para responder, em ação ajuizada pelo mutuário do SFH, pelos problemas estruturais de edificação cuja aquisição financiou, especialmente por atuar como “agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda ou baixíssima renda” (STJ, 4T, REsp 1102539/PE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Rel. para acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, julgado em 09/08/2011, DJe 06/02/2012). 3. “A Caixa é legítima para figurar em feitos concernentes a vícios de construção de imóvel que tenha financiado. (AC 200883000092562, Desembargador Federal José Maria de Lucena, TRF5 – Primeira Turma, DJE – Data: 25/06/2010 – página 71.). 4. Agravo de instrumento provido. (TRF 5 – AG: 29479420134050000. Relator:

Desembargador Federal Francisco Cavalcanti. Data de Julgamento: 27/06/2013. Primeira Turma. Data de Publicação: 04/07/2013).

De forma análoga, em acórdão relatado pelo Desembargador Manoel Erhardt, assentou-se que:

A obrigação de repará-los (vícios construtivos) recai, de forma mais evidente, na construtora do edifício (Código Civil, art. 618). Todavia, perante os condôminos, a obrigação de reparar também se estende à CEF, por força da solidariedade inerente à natureza mista dos contratos firmados no âmbito do SFH. (TRF5. Apelação Cível nº AC 569113/PE, Rel. Des. Manoel Erhardt. J. 11.06.2014.)

Apesar de haverem julgados distintos no STJ, a maioria dos julgados nesta corte superior determina a responsabilidade solidária do agente perante os vícios construtivos em edificações financiadas pelo SFH, uma vez que se entende que a CEF não atua apenas como agente financeiro, compete a ela também a fiscalização técnica dos serviços do empreendimento, conforme julgado deste colendo:

A CEF não se resume simplesmente à verificação do cumprimento de cronograma, mas, sobretudo, exerce fiscalização técnica, relativa à engenharia e à arquitetura do empreendimento financiado. (STJ. REsp 738.071/SC, 4.ª Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 09.08.2011. DJe: 09.12.2011)

Verifica-se então que o entendimento é de que a vistoria do agente financeiro não se refere unicamente à perspectiva de verificar se o imóvel dado em garantia irá realmente existir pelos próximos 20 ou 30 anos, prazo médio de financiamento imobiliário, mas sim se o mesmo está executado em conformidade técnica, garantindo assim que não tenha vícios construtivos. Em termos práticos notamos que os agentes financeiros, a exemplo da CEF, realiza uma vistoria minuciosa do imóvel, sendo inclusive tal vistoria custeada pela adquirente, onde aspectos técnicos são observados, como o tipo de esquadrias utilizadas, a rede de esgoto, pintura, estrutura da edificação, entre outros aspectos, restando assim comprovado que o agente financeiro de fato realizou uma vistoria técnica no imóvel e que nos parece de fato razoável que tal agente seja solidário quanto ao surgimento de vícios, pois o adquirente, leigo, não poderia de fato verificar tais aspectos.

Apesar do art. 265 do Código Civil expressar que a solidariedade não se presume, necessário é demonstrar que o agente financeiro agiu com culpa, talvez esse seja o motivo de que a jurisprudência ainda não tenha se consolidado e surgindo assim julgados que são distintos da maioria dos julgados no STJ, no qual verifica-se

que o agente financeiro atuou apenas no aspecto referente a operação financeira, ou seja, no contrato de mútuo imobiliário.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A responsabilidade civil por vícios em edificações habitacionais se mostra relevante no contexto socioeconômico da população brasileira, uma vez que a habitação própria vislumbra entre os objetos de consumo, sendo os contratos imobiliários responsáveis por fazer circular um grande volume de capital.

Todavia, o adquirente não tem a mesma segurança em relação ao produto que está adquirindo, pois ao contrário de outros produtos duráveis e não duráveis comercializados não existe um órgão certificador, como por exemplo o INMETRO, que possa aferir quanto à qualidade e quantidade das edificações comercializadas.

Inúmeros são os infortúnios e perdas materiais trazidos ao adquirente, visto que os vícios de construção nem sempre surgem imediatamente após a entrega da obra, já que vícios ocultos de construção podem surgir muitas vezes após cinco anos, prazo este como sendo o de garantia legal previsto no código civil quanto a solidez e segurança do trabalho.

Os direitos do adquirente podem ser discutidos a partir da Teoria da Vida Útil de modo a resguardar tais direitos nas relações consumeristas, visto que o prazo de garantia não se dá de forma genérica, mas sim a partir do conceito de vida útil do produto comercializado, onde se defende a tese que o legislador não adotou um prazo máximo para o surgimento de vício oculto, trazendo assim uma maior liberdade para que o julgador possa avaliar e julgar conforme o caso concreto, definindo através de diversos elementos a vida útil do produto, ou seja, do imóvel.

A falta de legislação exigindo que as edificações sejam certificadas por órgãos credenciados acabam por deixar o consumidor inseguro quanto ao imóvel que está adquirindo, pois não raro se observa nestas relações de consumo que as empresas de menor porte são preteridas ante as grandes empresas construtoras, uma vez que o consumidor avalia se a construtora ou incorporadora terá condições de arcar com eventuais prejuízos que possam ocorrer no futuro. Porém, mesmo as grandes construtoras estão passíveis de incorrer em uma construção que contenha vícios construtivos.

Atualmente existem diversos selos de qualidade que podem ser aplicados aos imóveis habitacionais, a exemplo do selo Procel Edifica, instituído pela ELETROBRÁS/PROCEL, que tem como objetivo certificar as edificações quanto ao uso racional de energia elétrica nas edificações. Entretanto, tal selo não tem nenhuma

obrigatoriedade nas construções, sendo de caráter voluntário das incorporadoras ou construtoras em obtê-lo.

Agentes financiadores governamentais, como a Caixa Econômica Federal (CEF), instituiu o Selo Azul, onde são avaliadas 6 categorias através de 53 critérios de avaliação, sendo as seguintes categorias: Qualidade urbana; projeto e conforto; eficiência energética; conservação de recursos materiais; gestão de água; e práticas sociais. Tal selo se divide em três classes: Bronze, Prata e Ouro, definidos a partir de um número de critérios mínimos atendidos em cada classe. Apesar dos esforços mantidos pela CEF, a obtenção do referido selo é voluntária. Dentre as vantagens ofertadas por essa certificação poderíamos citar a gratuidade de obtenção do referido certificado, agregar maior valor a edificação em virtude da certificação do empreendimento e gerar maior satisfação ao cliente, visto que estará adquirindo um imóvel com uma garantia de qualidade certificada por órgão oficial.

Importante destacar que tais agentes financeiros podem vir a figurar como responsáveis solidários no que se refere aos vícios construtivos, o entendimento da maioria dos julgados, seja nas cortes estaduais, federais regionais e superior é de que estes também devem participar no polo passivo da ação, uma vez que na maioria das vezes atuam na fiscalização dos serviços ou mesmo através de vistorias técnicas que podem determinar se irão surgir vícios construtivos no imóvel.

Apesar do senso comum de que os vícios construtivos são apenas aqueles que decorrem de falhas nos elementos componentes da edificação, seja através de fissuras, trincas, manchas, entre outros, alguns vícios decorrem a partir da concepção do projeto arquitetônico.

Por exemplo, a orientação equivocada de aberturas de iluminação e ventilação poderá acarretar a impossibilidade ou uma deficitária utilização de algum cômodo da edificação, que devido ao posicionamento equivocado de suas janelas faz necessário que seja utilizada iluminação e climatização artificial durante todo o período de uso do referido cômodo, trazendo assim um custo adicional com energia elétrica ao consumidor que poderia ter sido evitado no momento da concepção do projeto de arquitetura.

Dessa forma a proteção ao consumidor deve iniciar desde a concepção dos projetos, buscando uma solução eficiente e de qualidade do produto que será comercializado, devendo tal certificação em conformidade com as normas técnicas vigentes surgir a partir deste momento até a entrega final da obra.

A legislação deve passar a exigir tais certificações ou mesmo disciplinar o método como as construções devem ser executadas, um caso emblemático se refere a acessibilidade das edificações, uma vez que a norma técnica NBR 9.050/04 foi quase que integralmente transcrita no Decreto 5.296 de 2 de dezembro de 2004, trazendo assim obrigações legais quanto a acessibilidade de edificações públicas e privadas.

Entretanto, enquanto não houver tal disciplinamento legal, os casos relativos a vícios construtivos continuarão a chegar ao judiciário para que este possa avaliar cada caso concreto e decidir pela responsabilização civil, processo esse que não é tão célere, porém, caso houvesse uma certificação prévia à entrega da obra poderia reduzir as ações judiciais, pois critérios objetivos já estariam delimitados em tais certificações.



## REFERÊNCIAS

BRASIL. *Lei n. 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L3071.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L3071.htm)>. Acesso em: 27 mar. 19.

BRASIL. *Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm)> . Acesso em 31 mar. 19.

\_\_\_\_\_. *Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990. Código de Defesa do Consumidor. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8078.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm)>. Acesso em: 27 mar. 19.

\_\_\_\_\_. *Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Institui o Código Civil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 27 mar. 19.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL. *Indicadores Imobiliários Nacionais. 4º Trimestre de 2018*. Disponível em: <[http://www.cbicdados.com.br/media/anexos/indicadores\\_4T2018.pdf](http://www.cbicdados.com.br/media/anexos/indicadores_4T2018.pdf)>. Acesso em: 27 mar. 19.

FILOMENO, José Geraldo Brito. *Manual de direitos do consumidor*. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2016.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Responsabilidade civil*. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Indicadores IBGE. Contas Trimestrais. Indicadores de Volume e Valores Correntes. Abr.-Jun. 2018. Brasília, 2018. Disponível em: <[ftp://ftp.ibge.gov.br/Contas\\_Nacionais/Contas\\_Nacionais\\_Trimestrais/Fasciculo\\_Indicadores\\_IBGE/pib-vol-val\\_201802caderno.pdf](ftp://ftp.ibge.gov.br/Contas_Nacionais/Contas_Nacionais_Trimestrais/Fasciculo_Indicadores_IBGE/pib-vol-val_201802caderno.pdf)>. Acesso em: 27 mar. 19.

MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 8. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

NETTO, Felipe Peixoto Braga. et al. *Novo tratado de responsabilidade Civil*. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Responsabilidade Civil*. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. *REsp 738.071/SC, 4.ª Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 09.08.2011. DJe: 09.12.2011*

\_\_\_\_\_. *REsp 1177862/RJ, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 03.05.2011. DJe: 01.08.2011.*

\_\_\_\_\_. *REsp 11722331/RJ, rel. Min. João Otávio de Noronha, 3ª T., j. 24.09.2013. DJe: 01.10.2013.*

\_\_\_\_\_. *REsp 897.045/RS, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, 4ª Turma, j. 09.10.2012. DJe:15.04.2013.*

\_\_\_\_\_. *Ag. Int. no REsp 1.042.687/PR, 4.ª Turma, Rel. Min. Raul Araújo, j. 27.09.2016. DJe: 10.10.2016.*

\_\_\_\_\_. *REsp 1.582.318/RJ, 3.ª Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 12.09.2017. DJe: 21.09.2017*

\_\_\_\_\_. *REsp 1.534.831/DF, 3.ª Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. p/ Acórdão Min. Nancy Andrighi, j. 20.02.2018. DJe: 02.03.2018*

\_\_\_\_\_. *Ag. Int no REsp 1552986/SP, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 14/08/2018. DJe: 22/08/2018.*

\_\_\_\_\_. *REsp 1785802 / SP 2018/0071256-8, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA. Data do Julgamento: 19/02/2019, Data da Publicação: 06/03/2019, T3 - TERCEIRA TURMA. Disponível em: <http://portaljustica.com.br/acordao/2167878>. Acesso em: 09 de mai. 2019.*

TARTUCE, Flávio. *Manual de responsabilidade civil: volume único*. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2018.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA PARAÍBA. Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba. Agravo de Instrumento nº 0801714-75.2017.8.15.0000. Agravante: Banco do Brasil S/A. Agravada: Valdênia Lima Alves. Relator: Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho. Data julgamento: 15 de agosto de 2017. Disponível em: [http://pje-jurisprudencia.tjpb.jus.br/jurisprudencia/view/AWI4CrE\\_Bn0ChG9HSSdc?words=v%C3%ADcio.%20constru%C3%A7%C3%A3o.%20responsabilidade](http://pje-jurisprudencia.tjpb.jus.br/jurisprudencia/view/AWI4CrE_Bn0ChG9HSSdc?words=v%C3%ADcio.%20constru%C3%A7%C3%A3o.%20responsabilidade). Acesso em: 29 de abr. 19.

\_\_\_\_\_. Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba. Agravo de Instrumento nº 0800350-68.2017.8.15.0000. Agravante: Techne Arquitetura, Construção e Incorporação Ltda – EPP. Agravado: Giovan Carlo Germoglio. Relator: Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho. Julgado: 30 jun. 19. Disponível em: <http://pje-jurisprudencia.tjpb.jus.br/jurisprudencia/view/AWI4BjRvBn0ChG9HSQ7H?words=v%C3%ADcios.%20constru%C3%A7%C3%A3o.%20responsabilidade.%20agente%20financeiro.%20incorpora%C3%A7%C3%A3o>. Acesso em: 29 abr. 19.

\_\_\_\_\_. Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba. Agravante : Silverius Fausto de Oliveira Pedrosa. Agravada : Techne Arquitetura, Construção e Incorporação LTDA-EPP. Relator : Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho. Julgado: 18 jun. 19. Disponível em: [http://pje-jurisprudencia.tjpb.jus.br/jurisprudencia/view/AWI4JaSuMfHXnCihL\\_ZH?words=v%C3%ADcios.%20constru%C3%A7%C3%A3o.%20responsabilidade.%20agente%20financeiro.%20incorpora%C3%A7%C3%A3o#](http://pje-jurisprudencia.tjpb.jus.br/jurisprudencia/view/AWI4JaSuMfHXnCihL_ZH?words=v%C3%ADcios.%20constru%C3%A7%C3%A3o.%20responsabilidade.%20agente%20financeiro.%20incorpora%C3%A7%C3%A3o#). Acesso em: 29 abr. 19).

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. *Apelação Cível 0462249-89.2015.8.19.0001, 21.ª Câmara Cível, Rio de Janeiro, Rel. Des. Mônica Feldman de Mattos*. DORJ: 18.12.2017.

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5ª REGIÃO. Relator: Desembargador Federal Francisco Cavalcanti. Data de Julgamento: 27/06/2013. Primeira Turma. Data de Publicação: 04/07/2013

\_\_\_\_\_. *Apelação Cível nº AC 569113/PE, Rel. Des. Manoel Erhardt. J. 11.06.2014.*

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. *Direito imobiliário – Teoria e prática*. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: obrigações e responsabilidade civil*. 18. ed. São Paulo: Atlas, 2018.